



Lübeck, 25.08.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

B-Plan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.09.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.09.2015	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
21.09.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.09.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit folgendem Ergebnis geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden in der vorliegenden Fassung (Anlage 1, Teil A und B) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10, Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

5. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und

zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten und im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.500 Soziale Sicherung
2.830 Kurbetrieb
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
3.820 Stadtwald
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.651 Gebäudemanagement
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegenden Auswertungsbericht)

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

☐
☒

Ja
Nein

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

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐
☐

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

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht, Teil A und B zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht)
- 2 Bebauungsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - , Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3.1 Teil A - Planzeichnung (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 3.2 Legende zu Teil A (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 33.05.01 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - , Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

„Priwall Waterfront“

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB (23.07 bis 22.08.2014), der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligungen nach § 4a (3) BauGB (17.06. bis 17.07.2015) eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) vom 14.08.2015

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile.

In **Teil A (Nrn. 1 – 18 aus 2015; I – XXIV aus 2014)** werden sämtliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit der Planung einwenderbezogen ausgewertet.

In **Teil B (Themenfelder mit den Nrn. 1 – 13)** werden die von Bürgern und sonstigen Einwendern im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen themenbezogen ausgewertet. Dabei werden inhaltsgleiche Anregungen und Bedenken mehrerer Einwender im Sinne einer zusammenhängenden Auswertung sowie zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen zu einem Sachpunkt zusammengefasst.

In **Teil B (Nr. 14 + 15)** werden die stellvertretend von Rechtsanwälten für Vereine bzw. Private eingereichten Stellungnahmen einwenderbezogen ausgewertet.

„Priwall Waterfront“

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB (23.07. bis 22.08.2014), der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligungen nach § 4a (3) BauGB (17.06. bis 17.07.2015) eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) vom 31.07.2015

Teil A: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, sowie städtische Bereiche

Nr. 1	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde (14.07.2015).....	4
Nr. 2	Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst (14.07.2015).....	6
Nr. 3	Nabu Schleswig-Holstein (16.07.2015 + 20.05.2014)	6
Nr. 4	Polizeidirektion Lübeck (16.07.2015 + 20.05.2014)	13
Nr. 5	Stadtverkehr Lübeck (19.09.2014; 15.07.2015 + 21.05.2014)	15
Nr. 6	Deutsche Telekom (03.07.2015 + 13.10.2014)	17
Nr. 7	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (14.07.2015).....	18
Nr. 8	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (14.07.2015 + 20.05. und 08.10.2014).....	20
Nr. 9	Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (16.07.2015 + 13.10.2014).....	21
Nr. 10	Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Naturschutzbehörde (25.08.2014 + 20.07.2015).....	24
Nr. 11	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (30.07.2015)	29
Nr. 12	Stadt Dassow (14.08.2015)	31
Nr. 13	Hansestadt Lübeck - 4.401 - Schule und Sport (26.06.2015 und 15.07.2015)	32

Nr. 14	Hansestadt Lübeck 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr (17.07.2015).....	37
Nr. 15	Hansestadt Lübeck 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde (16.07.2015).....	41
Nr. 16	Hansestadt Lübeck 2.500 Soziale Sicherung – Wohnungswesen (26.06.2015).....	46
Nr. 17	Hansestadt Lübeck 1.201 Bereich Haushalt und Steuerung (25.06.2015)	46
Nr. 18	Hansestadt Lübeck – 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Abt. Verkehrsplanung (07.07.2015)	47

Verzeichnis Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie städtische Bereiche mit Stellungnahmen aus 2014

Nr. I	Amt Schönberger Land (15.10.2014).....	50
Nr. II	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH Untere Forstbehörde (14.10.2014).....	50
Nr. III	Bundespolizeiakademie (09.10.2014).....	51
Nr. IV	Seniorenbeirats der Hansestadt Lübeck (12.10.2014)	52
Nr. V	Wasser- und Schifffahrtverwaltung des Bundes – WSA Lübeck (14.10.2014)	52
Nr. VI	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 ~ Az 45-60-00 (18.09.2014)	54
Nr. VII	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (02.10.2014).....	54
Nr. VIII	Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e. V. (01.08.2014).....	55
Nr. IX	Hansestadt Lübeck – Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck (06.10.2014)	59
Nr. X	Hansestadt Lübeck – Bereich 2.830 Kurbetrieb Travemünde (02.10.2014)	59

Nr. XI	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (02.10.2014)	60
Nr. XII	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (08.10.2014)	61
Nr. XIII	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (01.10.2014)	62
Nr. XIV	Deutsche Telekom Technik GmbH (13.10.2014)	63
Nr. XV	TenneT TSO GmbH (19.09.2014).....	64
Nr. XVI	Travemünder Woche (22.08.2014)	64
Nr. XVII	Gemeinde Timmendorfer Strand (18.09.2014).....	66
Nr. XVIII	Hansestadt Lübeck – Bereich 5.660 - Planen und Bauen -Bereich Stadtgrün und Verkehr - Straßenentwurf - (16.10.2014)	66
Nr. XIX	Hansestadt Lübeck - Bereich 4.491 - Archäologie und Denkmalpflege (15.10.2014)	69
Nr. XX	Hansestadt Lübeck - Bereich 5 691 - Lübeck Port Authority (15.10.2014)	70
Nr. XXI	Hansestadt Lübeck – Bereich 4.401 – Schule und Sport (07.10.2014)	72
Nr. XXII	Hansestadt Lübeck – Bereich 3.370 - Feuerwehr - Vorbeugender Brandschutz (29.09.2014)	74
Nr. XXIII	Hansestadt Lübeck - Bereich 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften Grundstücksmanagement Ost (24.09.2014).....	75
Nr. XXIV	Hansestadt Lübeck – Bereich 3.390 - Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (18.09.2014)	75

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde (14.07.2015 – siehe auch Nr. II)		
<u>1.1: Die Untere Forstbehörde hat keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf. Sie weist darauf hin, dass die Waldumwandlung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bei der Unteren Forstbehörde beantragt werden muss.</u> Innerhalb des überplanten Areals des Bebauungsplanes 33.05.00 befindet Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011, der von der Planung betroffen ist. Die betroffenen Waldflächen und –Größen konnten aus Sicht der Forstbehörde in der Tabelle 1 und 2 nachvollzogen werden. Der Kompensationsbedarf wurde richtig berechnet, so dass eine Gesamtfläche von rd. 6,7 ha als Ersatzaufforstung auf städtischen Flächen als Ausgleich für umgewandelte Waldflächen erstellt werden muss. Die untere Forstbehörde genehmigt die Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart (Park) in einem gesonderten Verfahren nach dem der Grundeigentümer der Waldflächen die Waldumwandlung beantragt hat. <u>Empfehlung:</u> Nach der Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart hier Park, empfehle ich die ehemaligen Waldflächen wie folgt zu entwickeln: Die im Randbereich der Ferienapartments und Ferienhäuser sowie der touristischen Infrastruktur liegenden zukünftigen Parkflächen/Parkstreifen sollten in mehreren Eingriffen entwickelt werden. Die vorhandenen Gefahrenbäume müssen ent-	Es werden keine Bedenken geäußert. Die Empfehlung zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung: parkähnlicher Baumbestand, wird in die Begründung unter Kapitel 6.1 aufgenommen.	Zur Kenntnis nehmen bzw. berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
fernt werden und alte und große Bäume bzw. zukünftige Großbäume sollten durch Begleitwuchsregulierung sukzessive freigestellt werden, dass diese Bäume mit einer entsprechenden gesunden großen Krone zu solitären Parkbäumen entwickelt werden. Dabei wird die Bestockung sukzessive über einen längeren Zeitraum auf ein unterdurchschnittliches Maß, ca. 50% der Werte in den Ertragstafeln Forstwirtschaft. <u>Begründung:</u> Der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG darf nicht allein durch eine Umwidmung der Waldfläche außer Kraft gesetzt werden. Es muss später und in Zukunft die Nutzung als Park ersichtlich sein. (Definition: Eine Parkfläche ist im Allgemeinen eine öffentlich zugängliche großräumige Gartenanlage mit Rasenfläche und Bäumen sowie gärtnerischen Anpflanzungen, die nicht waldtypisch sind (z.B. in Teilbereichen einzelne Azaleen, Rhododendren, Rasenflächen)). Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig werden kann, muss die Waldumwandlung mir vorliegen und von der Unteren Forstbehörde einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt sein. Die Korrekturen gemäß meiner Stellungnahme vom 14.10.2014 wurden eingearbeitet. Nach Abwägung der voranstehenden Anregung/Empfehlung bestehen aus forstfachlicher Sicht der Unteren Forstbehörde keine Bedenken gegenüber der ausgelegten Bauleitplanung: Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich I.		

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 2 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst (14.07.2015)		
<u>2.1. Hinweis, dass Kampfmittel nicht auszuschließen sind.</u> In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	In der Planzeichnung wird unter III. Hinweise Punkt A und B bereits formuliert: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.“ Und „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.“	Bereits berücksichtigt
Nr. 3 Nabu Schleswig-Holstein (16.07.2015 + 20.05.2014)		
Der NABU begrüßt, dass seiner Forderung aus der letzten Stellungnahme vom 20.05.2014 gefolgt wurde, Ausgleichsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse usw. planungsrechtlich festzusetzen und abzusichern (Tz. 8.9 des B-Plan Textes Teil B).		
<u>3.1: Anregung weitere Niststeine an hohen Gebäuden aufzuhängen</u> In diesem Zusammenhang wird überdies angeregt, dass	Die Anregung, Niststeine an weiteren Gebäuden, als die laut Umweltbericht erforderlichen, einzurichten, wird grundsätzlich positiv gesehen. Die Anregung erzeugt keinen neuen Tatbe-	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
auch an geeigneten mehrgeschossigen Gebäuden im Promenadenbereich durch den Einbau fester Niststeine für Fledermäuse, Mauersegler sowie andere nischen- bzw. höhlenbrütende Singvögel Möglichkeiten zum Verbleib und zur Neuansiedlung - auch in intensiv touristisch genutzten Bereichen - geschaffen werden. Erste diesbezüglich positive Beispiele liegen aus Lübeck vor (DRK-Neubauten im Bereich Roeckstraße / Heiligengeistkamp).	stand, der im Bebauungsplan zu regeln oder direkt aufzunehmen ist.	
<u>3.2: Bio-Monitoring als wichtiges Werkzeug der nachhaltigen Betrachtung und Entwicklung des Gebietes</u> Entscheidend wird sein, dass durch ein geeignetes Bio-Monitoring diese Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt und ihr Erfolg oder Misserfolg festgestellt und ggf. ergänzt werden. In diesem Zusammenhang wird das lt. Tz. 6.7.2 in der Begründung vorgesehene Risiko-Management ausdrücklich begrüßt.	Die Sicherstellung der Durchführung der Ausgleichmaßnahmen und die weitere Betrachtung der Flora und Fauna, um auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen genießt hohen Stellenwert. Unter Kap. 6.7.2 der Begründung wird erläutert, wie ein derartiges Monitoring durchzuführen ist.	Zur Kenntnis nehmen
<u>3.3: Grundsätzliche Bedenken zur städtebaulichen Entwicklung auf dem Priwall</u> Unsere grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der naturräumlichen Entwertung des Priwalls durch den künftig zunehmenden, alle Bereiche beeinflussenden Freizeitdruck halten wir zugleich weiterhin aufrecht und verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 20.05.2014 die als Anlage beigefügt ist.	Stadträumliche Entwicklungen und naturräumliche Bereiche stehen sich grundsätzlich gegensätzlich gegenüber. Eine bauliche Entwicklung, unabhängig wie sie ausgestaltet ist, kann nicht ohne Eingriffe in die naturräumlichen Gegebenheiten erfolgen. Hier ist eine Abwägung erforderlich, welche Belange im Betrachtungsgebiet weiterverfolgt werden sollen. Das Baugesetzbuch i.v.m. dem Bundesnaturschutzgesetz sehen deshalb vor, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind. Hierzu wird auf den Umweltbericht und die darin formulierten Maßnahmen verwiesen, die zum Ausgleich der geplanten baulichen Anlagen erforderlich sind. Nur mit der Sicherstellung dieser Maßnahmen ist eine Entwicklung möglich. Das sich mit der städtebaulichen Entwicklung das Bild des Priwall verändern wird, ist unumstritten.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.4: Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.		Zur Kenntnis nehmen
<i>Stellungnahme vom 20.05.2014 des NABU</i> 3.5: <i>Wie bereits in unseren Stellungnahmen zu den bisherigen Planungs- und Verfahrensabschnitten verschiedentlich dargelegt, kann gerade auch diese abschließende Großplanung im Interesse der gesamten Naturräumlichkeit des Priwalls keine Zustimmung finden. Sie wird letztlich zu einer endgültigen und absoluten Umwandlung der wesentlichen Bereiche an der Travemündung und damit zu einer vollständigen Entwertung dieses Raumes aus Naturschutzsicht führen. Aus einem einstigen „Volksbad“ Lübecks, das über Jahrzehnte der Jugend und den weniger wohlhabenden Bürgern als Urlaubs- und Erholungsziel diente, entsteht nunmehr endgültig ein nur dem Kommerz und der Touristikindustrie dienendes städtisches Areal.</i>	Die Stellungnahme des Nabu vom 20.05.2014 wurde bereits in dem Prüfbericht vom 23.06.2014 (im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) behandelt und wird hier nachrichtlich nochmal wiedergegeben. <i>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dessen Darstellungen den Zielen der Landesplanung zur Stärkung der Nutzungen „Tourismus und Freizeit an diesem Standort entsprechen („Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen, Freizeit und Erholung“). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 werden diese Ziele nun auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Eine vollständige Entwertung des Raumes aus naturschutzfachlicher Sicht, wie vom Einwender befürchtet, findet nicht statt. Die Auswirkungen der Umsetzung des Planes wurden anhand naturschutzfachlicher und –rechtlicher Kriterien geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Es werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgesetzt. Zur Erfolgskontrolle und ggf. Anpassung von Maßnahmen ist ein mit der Naturschutzbehörde abzustimmendes Monitoring festgesetzt. Der Priwall und hier insbesondere die Promenade und der Strand stehen nach wie vor allen Besuchern des Priwall zur Verfügung.</i>	Nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.6: Jugendfreistätten sind auf dem Priwall u. W. weitgehend verschwunden, und auch der Campingplatz soll nunmehr überbaut werden; ebenfalls Teile der Segler müssen offenbar weichen. Statt der zumindest im Winterhalbjahr der Natur zugutekommenden beruhigten Bereiche hier (Winterlager, wenig Campingbetrieb) entsteht - zusammen mit den bereits vorhandenen 6 Feriendörfern - nun eine ganzjährige, ausschließlich den Interessen der Wirtschaft dienende, dicht bebaute Touristiklandschaft.	Das Freizeitverhalten (insbesondere bei Jugendlichen) hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Neben der Entspannung und Regeneration dient die Freizeit heute überwiegend der Abwechslung, der Selbstdarstellung sowie der Selbstentfaltung. Gesundheit, Fitness, Sport und aktive Freizeitgestaltung haben immer mehr an Bedeutung gewonnen. Die Nachfrage nach solchen Angeboten ist ständig gestiegen, andere Freizeitformen haben an Bedeutung verloren. Im Umfeld des Priwallhafens sollen neue Freizeitangebote geschaffen werden, die dieser Entwicklung Rechnung tragen. Eventgastronomie, Erlebniscenter und weitere „neue“ Freizeitformen, aber auch die Möglichkeiten Freizeit in Naturnähe aktiv zu verbringen werden verstärkt angeboten. Zusätzlich wird auch die Angebotspalette für Übernachtungsmöglichkeiten differenziert und diesen neuen Entwicklungstrends angepasst. Alte Freizeitangebote werden somit durch neue „ersetzt“. Zusammen mit den Vertretern der Seglervereine wurde ein Konzept entworfen, das die Interessen der Wassersportler in großem Maße berücksichtigt. Eine Einschränkung des Segelsportbetriebes erfolgt nicht.	Zur Kenntnis nehmen
3.7: Dieser angestrebte dauerhafte Touristikbetrieb möglichst über das gesamte Jahr wird zwangsläufig künftig auch manche der bisher eher ruhigen Naturbereiche der Halbinsel negativ beeinflussen.	Es werden Maßnahmen zur Besucherinformation und -lenkung vorgesehen. In einem Besucherzentrum werden Informationen zur Natur des Priwall im Allgemeinen aber auch speziell zu den NATURA 2000 Gebieten gegeben. Es ist vorgesehen, durch Maßnahmen der Besucherinformation und -lenkung eine mögliche Belastung insbesondere auch der NATURA 2000 Gebiete zu minimieren. Darüber hinaus ist das Aufstellen von Informationstafeln, Informationsveranstaltungen, Informationsbroschüren in Begrüßungsmappen u.ä. vorgesehen.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.8: Die angebliche „Notwendigkeit der Planung aus grundlegenden städtebaulichen Erfordernissen und den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner und Gäste“ als Anlass für diese Großplanung stellen wir in Frage, nicht jedoch die u. E. allein zutreffenden touristikwirtschaftlichen Ziele (Tz. 1.2 der Begründung). Der Naturraum des Priwalls als ein wesentlicher Faktor der Standortqualität und der touristische, auf der Einbettung in die Landschaft basierende Reiz werden ausdrücklich genannt. Der vorhandene Naturraum ist deshalb aus unserer Sicht zu erhalten und nicht zu „entwickeln“ und touristisch bis in die letzte Ecke zu überplanen. Nachdem bereits 6 Feriendörfer „entwickelt“ wurden, erscheint uns die jetzige abschließende, weitere Kapazitäten schaffende Großplanung eher als kontraproduktiv, auch wenn sicherlich die Gastronomie und Erlebnispläne touristischer Anreiz werden dürften.	Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II (Ostholstein und Hansestadt Lübeck) von 2004 liegt Travemünde mit dem Priwall aufgrund der räumlichen Lage, Infrastrukturausstattung und den Übernachtungskennzahlen in einem Ordnungsraum für den Tourismus, er wird als touristischer Schwerpunktraum eingestuft. Als vorrangiges Ziel wird die Sicherung der Grundlagen sowie die qualitative Verbesserung und Ergänzung der touristischen Angebote genannt. Der Tourismus stellt in den Ordnungsräumen einen zentralen Wirtschafts- und Arbeitsplatzfaktor dar. Um diese Funktionen zu erhalten, ist auch im Wettbewerb mit anderen Tourismusgemeinden im Sinne der bereits oben genannten Ziele ein vertretbarer Ausbau der Übernachtungsangebote im Zusammenhang mit der Verbesserung der Infrastruktur vorgesehen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes geht zurück auf den Masterplan Priwall vom April 2005, in dem Flächen für eine weitere touristische Entwicklung des Priwalls von der Bürgerschaft als informelles Planungskonzept beschlossen wurden. Diese Planungen waren auch die Grundlage für die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck. Mit diesem Bebauungsplan wird diese vorbereitende Bauleitplanung konkretisiert und umgesetzt bzw. planungsrechtlich gesichert. Die grundsätzliche Entscheidung zur touristischen Entwicklung des Priwalls ist somit seit Jahren diskutiert und politisch beschlossen. In diesem Planungsprozess sind insbesondere die Auswirkungen auf den Naturraum auf breiter Ebene untersucht und die sich hieraus ergebenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert worden, so dass die Interessen zur städtebaulichen Entwicklung gegeneinander abgewogen worden sind.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.9: Während der Priwall u. E. an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste mit seinen zugänglichen nahen Naturräumlichkeiten noch ein Alleinstellungsmerkmal besitzt, dürfte die künftige Promenade mit moderner Skyline sich eher in Richtung des touristischen Einheitsbreis vieler Badeorte hier entwickeln. Auch wenn „die Bodenversiegelung grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden“ soll (Tz. 6.3.1 der Begr.), wird durch die dichte Bebauung und die umfangreichen Maßnahmen der Infrastruktur die bislang weniger stark versiegelten Campingplatzbereiche von einem Natur- zu einem städtischen Raum umgewandelt.	Zur gestalterischen Ausprägung des Hafenrandes sind zahlreiche Vorschläge ausgearbeitet und Wettbewerbsverfahren durchgeführt worden, die als Grundlage für die Gestaltung des neuen Hafenrandes dienen. An diesen Gestaltungsvorschlägen haben zahlreiche renommierte Architekturbüros mitgewirkt. In den Vorgaben zu den Wettbewerbsplanungen wurden strenge Vorgaben zu Bezügen der neuen Bebauung zur maritimen Umgebung, zu Blickbeziehungen zum Priwallhafen und zur Trave sowie zur Berücksichtigung des angrenzenden Naturraumes zur Auflage gemacht, so dass von einem gestalterischen „Touristischen Einheitsbrei“ keine Rede sein kann. Zwar wird der Priwall sich in seinem baulichen Erscheinungsbild verändern, große naturräumliche Landschaftsbestandteile bleiben nach wie vor erhalten.	Zur Kenntnis nehmen
3.10: Der immer wieder angeführte „Wettbewerbsdruck“, dem der Tourismusort Travemünde angeblich ausgesetzt ist, und das Anlocken weiterer Zielgruppen, was zur Begründung dieser Planung angeführt wird, darf u. E. keine Begründung für die Entwertung und Vernichtung weiterer, bisher nicht bzw. wenig genutzter Naturräume sein!	Wie oben bereits ausgeführt, findet eine „Entwertung und Vernichtung weiterer, bisher nicht bzw. wenig genutzter Naturräume“, wie vom Einwender befürchtet, nicht statt. Die Auswirkungen der Umsetzung des Planes wurden anhand naturschutzfachlicher und –rechtlicher Kriterien geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Es werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgesetzt. Zur Erfolgskontrolle und ggf. Anpassung von Maßnahmen ist ein mit der Naturschutzbehörde abzustimmendes Monitoring festgesetzt.	Zur Kenntnis nehmen
3.11: Nicht klar ist, wo das „Vorhalten von Flächenstandorten für Trailer, Zelte und Wohnmobile zur Sicherung der Durchführung der Travemünder Woche erfolgen soll (rz. 2.1 - S. 7)? Auch ergeben sich Fragen zur späteren Verträglichkeit des künftig erheblich zunehmenden Verkehrs, der mit der angestrebten Familienerholung und den vermehrten Tagesgästen	Für die Veranstaltung der Travemünder Woche haben umfangreiche Abstimmungen mit Behörden, Organisationen und Dienststellen stattgefunden. Der Seglerplatz, der Strandbereich unmittelbar neben der Südermole (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie zukünftig auch der Winterlager- bzw. Stellplatz für den Sportboothafen auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses, stehen für Trailer, Wohnmobile und evtl. auch Zelte	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
dann sicherlich zu erwarten ist. nachdem bereits die heutige Situation als (gerade) noch verträglich angesehen werden konnte (Tz. 2.1 - S. 9).	zur Verfügung. Darüber hinaus sollen für die Zeit der Trave-münder Woche auch Angebote in den bereits bestehenden und auch den neu geplanten Ferienwohnungen zur Unterbringung der Teilnehmer gemacht werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch die Frage zur Verkehrslenkung geregelt. Es wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, in dem die verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall (Feriendorf und „Waterfront“) abgeschätzt und Lösungsmöglichkeiten für die zunehmende Verkehrsbelastung aufgezeigt wurden. Die Ergebnisse diese Verkehrsgutachtens liegen der Planung zugrunde.	
3.12: Die den Campingplatz umschließenden Waldbereiche mit vielen älteren, auch raubborkigen Laubhölzern sowie mit einem bemerkenswert hohen Totholz-Anteil stellen einen besonderen Wert dar. Es wird anerkannt, dass diesbezüglich Festlegungen zum dauerhaften Erhalt getroffen wurden, darüber hinaus die vorgesehenen Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken und Stellplatzanlagen u.a.m. (Tz. 9 in Teil B). Es wird auch anerkannt, dass nunmehr detailliertere faunistische und floristische Bestandserhebungen als bisher durchgeführt und dargelegt wurden. Sie zeigen allerdings auch schon, dass offenbar Sperbergrasmücke und Flussregenpfeifer infolge des bereits jetzt eingetretenen Touristikedruckes den Raum verlassen haben. Dass die bereits früher geforderten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden, wird begrüßt. Desgleichen die stattgefundenen Untersuchungen hinsichtlich der floristischen Bestände und die vorgesehenen Umsiedlungsmaßnahmen für Pflanzen der Rote-Liste-Arten.	Die Hinweise zu den durchgeführten Untersuchungen sowie zu den Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden Zur Kenntnis nehmen.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.13: Entscheidend wird allerdings sein, dass alle diese Erfordernisse, Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen auch durch ein entsprechendes Monitoring begleitet und überwacht werden.	Zur Erfolgskontrolle und ggf. zur Anpassung von Maßnahmen wird ein mit der Naturschutzbehörde abgestimmtes Monitoring durchgeführt.	Zur Kenntnis nehmen
3.14: Die für die Bodenversiegelungen und Waldumwandlungen vorgesehenen 6,8 ha Ersatzaufforstungen scheinen akzeptabel. U.E. sollten diese aber zweckmäßigerweise auf näher gelegenen Ackerflächen erfolgen, z. B. im Raum Iven-dorf oder im Travemünder Winkel.	Die Hinweise zum Umfang der Ersatzaufforstung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planaufstellung wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Hanse-stadt Lübeck geeignete Flächen für eine Aufforstung gesucht und im Bereich Lübeck Nienhüsen „Neue Koppel“ auf städti-schen Flächen gefunden. Näher gelegene für eine Aufforstung geeignete Flächen, stehen nicht zur Verfügung.	Nicht berücksichtigen
3.15: Das künftig zu erwartende verstärkte Besucherauf- kommen infolge der angestrebten Ausweitung von Übernacht- ings- und Tagesgästen, vermehrt heute auch mit Hunden, wird letztlich den Freizeitdruck auf alle wertvollen Schutzge- biete und Naturräume des Priwalls verstärken. Hier die Besu- cher aufzuklären, zu sensibilisieren, zu lenken und die Ak- zeptanz für den Schutz der heimischen Natur zu stärken, wird über die o.a. Festlegungen hinaus u. E. eine wichtige künftige Aufgabe für den Betreiber und das Travemünder Touristik- management sein!	Entsprechende Maßnahmen zur Besucherinformation und – lenkung werden in der Planumsetzung vorgesehen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 4 Polizeidirektion Lübeck (16.07.2015 + 20.05.2014)		
<u>4.1. Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches in den Planstraßen A, B, C und D in seinen Ausmaßen unzulässig. Es kommt nur Tempo 30 in Frage.</u>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden die Flächen der öffentlichen Straßen	Nicht berücksichtigt

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Da sich an den Ausmaßen des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches nichts geändert hat, verstößt der Bebauungsplan weiterhin gegen geltendes Recht und ist somit nicht zulässig. Meine Stellungnahme vom 20.05.2014 wird aus diesem Grund aufrechterhalten und ist in der Anlage beigelegt. Aus polizeilicher Sicht kommt für den betreffenden Bereich lediglich eine Tempo-30-Zone gemäß Zeichen 274.1-50/274.2-50 in Frage, in der jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen auf den höhengleichen Ausbau verzichtet werden sollte. <u>Stellungnahme vom 20.05.2014</u> Bei der Durchsicht der Planungsunterlagen ist aufgefallen, dass der verkehrsberuhigte Bereich (Zeichen 325) im Zuge der Planstraßen A, B, C und D unzulässige Ausmaße erreicht. In dem Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 11.12.2009 über die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen wird die maximale räumliche Ausdehnung von verkehrsberuhigten Bereichen festgelegt. In dem Erlass heißt es: „Die Größe eines verkehrsberuhigten Bereichs ist so zu bemessen, dass jedes Ziel innerhalb des Bereichs für den aus einer beliebigen Richtung einfahrenden Verkehrsteilnehmer nach höchstens 300 m Fahrstrecke erreichbar ist.“ (Der Erlass ist in der Anlage beigelegt.)	als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies bewirkt jedoch nicht automatisch die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs, vielmehr stellt die Beschilderung mit den Verkehrszeichen 325 und 326 nur eine unter mehreren Möglichkeiten der angestrebten Verkehrsberuhigung dar. Welche straßenbaulichen Maßnahmen und verkehrsorganisatorischen Anordnungen (VZ 325/326, oder auch Tempo 30-Zone) letztendlich durchgeführt werden, um das Ziel der Verkehrsberuhigung zu erreichen, ist nicht Regelinhalt der Bebauungsplanung, sondern bleibt nachfolgend verkehrsplanerischen Abstimmungen und Entscheidungen vorbehalten. Die Beschilderung von Straßen ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen. Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen wie die Straßenbeschilderung erfolgt als verkehrsrechtliche Anordnung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Der Fahrbahnausbau im Plangebiet wird den im Rahmen der Besprechung vom 29.01.2014 und 26.02.2014 getroffenen Vereinbarungen beibehalten.	

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
In dem hier vorliegenden Bebauungsplan 33.05.00 –Priwall Waterfront- wird die zulässige Größe des verkehrsberuhigten Bereichs deutlich überschritten, so dass deren Einrichtung rechtlich nicht zulässig ist. Von Seiten der Polizeidirektion Lübeck wird die Umwandlung des betroffenen Bereichs in eine Tempo-30-Zone gemäß Zeichen 274.1-50/274.2-50 angeregt. Damit einhergehend sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit auf den höhengleichen Ausbau des Straßenraumes verzichtet und eine Trennung der Verkehrsarten durchgeführt werden.		
Nr. 5 Stadtverkehr Lübeck (15.07.2015 + 21.05.2014)		
Wir weisen auf unsere Stellungnahmen vom 21.05.2014 hin und geben zu ihrem Schreiben vom 12.06.2015 keine neue Stellungnahme ab.	Die Stellungnahme des Stadtverkehr Lübeck vom 21.05.2014 wurde bereits in dem Prüfbericht vom 23.06.2014 (im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) behandelt und wird hier nachrichtlich nochmal wiedergegeben.	
5.1: <i>Linien-und Fährverkehr: Die Hapterschließungsstraße für den heutigen ÖPNV-Verkehr des Priwalls, ist die Mecklenburger Landstraße, diese führt teilweise am südlichen Rand des Bebauungsgebietes vorbei.</i>	<i>Der Anregung wird gefolgt.</i> <i>Zu 1.) Die Aussagen zum ÖPNV, insbesondere zur Busverbindung des Priwalls über die Linie 38 und zu den Fährverbindungen werden in der Begründung ergänzt. Eine mögliche Verlegung der Bushaltestelle Kreuzungsbereich Mecklenburger Landstraße/Planstraße Teil I / Pötenitzer Weg wird nach Realisierung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen zu gegebener Zeit geprüft und entschieden.</i>	Berücksichtigen
5.2: <i>Der Öffentliche Personen Nahverkehr auf dem Priwall wird von der Lübeck Travemünder Verkehrsgesellschaft (LVG) mit der Linie 38 von Montag bis Samstag, derzeit in</i>	<i>Es sind keine Regelungen im Rahmen des B-Planes erforderlich.</i>	Klarstellung und zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
<i>einem zwei Stundentakt durchgeführt. Sonn- und Feiertags wird der Priwall nicht bedient.</i>		
5.3: Die Linie 38 befährt den Streckenabschnitt Wellenschlag -Mecklenburger Landstraße -Wiekstraße -Priwallfähre und weiter in Travemünde bis zum Gewerbegebiet "Gneversdorfer Weg".	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
5.4: Als weiteres ÖPNV-Angebot auf dem Priwall gibt es saisonbedingt die Personenfähre (Norderfähre) und die ganzjährig verkehrende Autofähre (an der Mecklenburger Landstraße).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
5.5: Wir bitten Sie den Linien-und Fährverkehr in Ihrer Begründung unter dem Punkt 5.3.3 "Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) mit aufzunehmen bzw. zu aktualisieren. Da die aktuelle Lage der Haltestelle "Mecklenburger Landstraße" nicht am Haupteingangsbereich (Planstraße Teil I) liegt, regen wir an, die Haltestelle an den Kreuzungsbereich Mecklenburger Landstraße/Planstraße Teil I / Pötenitzer Weg zu verlegen.	Die Verlegung einer Bushaltestelle ist jederzeit möglich, ohne die Festsetzungen des B-Planes zu tangieren.	Zur Kenntnis nehmen
5.6: Sie schreiben unter 5.3.3 weiter, "Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck", welchen Standard aus dem 2. RNVP meinten Sie? Wenn Sie aus dem 2. RNVP die Haltestellen-Einzugsbereiche aus der Rubrik "Zugeordnete Stadtbezirke / Siedlungsgebiete" nehmen, ist Travemünde (ohne Zentrum) ohne Standards und das "Ostseebad Travemünde" mit einem Haltestellen Einzugsbereich von 400m angegeben, laut Ihren mitgelieferten Plan sind die Einzugsbereiche aber bis zu 500m.	Sollte sich nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der gesamten Ferienwohnungsanlage herausstellen, dass es einen zusätzlichen Bedarf an ÖPNV-Anbindung geben sollte, so ist das unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes mit dem Aufgabenträger und dem Stadtverkehr abzustimmen.	Zur Kenntnis nehmen
5.7: In dem zukünftigen 3. RNVP wird es für den Priwall keine Standards mehr geben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
<i>Damit allerdings keine Erschließungslücke entsteht, wird die Linie trotz derzeit geringer Nachfrage auch weiterhin den Priwall über die Mecklenburger Landstraße bedienen. Das derzeitige Angebot eines 120-min-Takts stellt dabei ein Optimum in der Bedienung dar. Die Bedienung ist zurzeit ohne zusätzliche finanzielle Belastungen nicht zu verbessern.</i>		
5.8: 2. Punkt aus der Begründung des Bebauungsplanes 33.05.00 Punkt 2.1 Verkehrliche Erschließung Seite 8: Der Travemünder Hafenbahnhof sowie der Strandbahnhof werden mit der Linie 35 und nicht mit der Linie 38 bedient. Aus der Linie 35 wird ab Gewerbegebiet "Gneversdorfer Weg" die Linie 38, die sofort in Richtung Priwall weiter fährt und den Priwall bedient.	<i>Zu 2.) In Bezug auf die Aussagen zur Busverbindung des Travemünder Hafenbahnhofes ist die Begründung überarbeitet worden.</i>	Berücksichtigen
5.9: Bauphase <i>Wir gehen davon aus, dass die Straße "Mecklenburger Landstraße" während und nach der Bauphase für den Linienverkehr frei befahrbar bleibt. Sollte dieses nicht der Fall sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.</i>	<i>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Sollten Einschränkungen des Busverkehrs während der Bauphase notwendig werden, wird die Stadtverkehr Lübeck GmbH rechtzeitig benachrichtigt.</i>	Zur Kenntnis nehmen
5.10: Verkehrsplanung / Mobilitätsmanagement <i>Die Stadtverkehr Lübeck GmbH und die Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft sehen zurzeit keine weiteren Auswirkungen auf das Liniennetz des ÖPNV.</i>	<i>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</i>	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 6 Deutsche Telekom (03.07.2015 + 13.10.2014)		
6.1: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser Schreiben vom 13.10.2014. Folgende Hinweise bitten wir zusätzlich zu beachten: 1. Es besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Cam-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
pingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit der der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich. 2. In dem betroffenen Gebiet befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Wir bitten um rechtzeitige Einbindung wenn bestehende Verkehrswege verändert oder neue Verkehrswege gebaut werden sollen, damit die vorhanden Anlagen entsprechend verändert oder ergänzt werden können.		
Nr. 7 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes – WSA Lübeck (14.07.2015 – siehe auch Nr. VI)		
Gegen die überarbeitete Fassung des o.g. Bebauungsplanes habe ich keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich erneut, folgendes bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme zu beachten:		
7.1: Unter Pkt. 5.3 ist die Breite der zulässigen Nutzung ausführlicher und unter Bezug auf den Peilplan (liegt Ihnen vor) wie folgt zu erläutern: "Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Schiffsanlegestelle" (WF 3) sind die Einrichtung und der Betrieb von Stegen einschließlich der erforderlichen Liegeplätze zum Zweck der Fährschifffahrt zulässig. Grenze des Bebauungs-	Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 setzt fest: „Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Schiffsanlegestelle“ (WF 3) sind die Errichtung und der Betrieb von Stegen zum Zweck der Fährschifffahrt zulässig.“ Diese Formulierung beinhaltet bereits die gewünschten Nutzungswünsche. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
planes und damit travesseitige Grenze der Wasserfläche (WF3) ist die 6,50 m-Linie des ausgewiesenen Fahrwassers."	Eine Veränderung der Bebauungsplangrenzen zur Festlegung der travesseitigen Grenze der Wasserfläche ist nicht geboten.	
7.2: Zu bemängeln ist nach wie vor, dass die Kabellagen der WSV zur E-Versorgung und Datenanbindung gemäß dem Plan 116/333 (liegt vor) in der Planzeichnung nicht wiedergegeben sind. Die Verlegung des LWL erfolgte in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck bereits in Hinblick auf die Planungen von Priwall Waterfront. Eine nachträgliche Umverlegung des Lichtwellenkabels ist wegen der damit verbundenen Qualitätsverluste in der Datenübertragung möglichst auszuschließen. Hierzu ist auf die gesetzliche Verpflichtung zum uneingeschränkten Betrieb der Schifffahrtszeichen an der Trave gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz hinzuweisen. Für die Kabel der WSV insbesondere für den in 2011 verlegte Lichtwellenleiter (LWL) ist die Funktionstüchtigkeit dauerhaft und uneingeschränkt - auch während einer Baumaßnahme - zu gewährleisten. Auf Grund ihrer Bedeutung für die Schifffahrtszeichen an der Trave muss eingefordert werden, dass die Kabel direkt in die Planzeichnung aufgenommen werden.	Eine Festsetzung in dem Bebauungsplan als Leitungstrasse ist nicht erforderlich, da die erwähnten Leitungen sich in öffentlichen Wasserflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen (Promenade, Straßen) befinden. Die Berücksichtigung der Leitungsbelange erfolgt im Rahmen der technischen Planumsetzung (Ausbau Promenade und Straßen).	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
7.3: Da im Planungsprozess zwischenzeitlich auch der Passathafen Bestandteil des o. g. Bebauungsplanes geworden ist, muss noch das Uferfeuer 2 nebst Kabellage gemäß den Plänen 60/30 und 60/31, sowie dem anliegenden Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte (DBWK) als Leitungsrecht nachgetragen werden. Diese Kabellage kann erst aufgegeben werden, wenn eine Alternativtrasse an Land grundbuchlich gesichert und hergestellt ist.	s.o. Das Uferfeuer 2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Die notwendige Sicherung der Kabellage wird im Rahmen der baulichen Abstimmungen erfolgen – eine grundbuchliche Sicherung wurde in Besprechungen bereits zugesagt und ist selbstverständlich.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
7.4: Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht nur Teile, sondern das gesamte Flurstück 15/7 auf der Südermole sich im Eigentum des Bundes befindet (Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.4 Eigentumsverhältnisse) und bitte dieses in	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis zu den Eigentumsverhältnissen wird unter Punkt 2.4 der Begründung korrigiert.	Berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
der Begründung zu korrigieren. Die Flurstücksgrenze im Bereich des Passathafens stimmt nicht mit der Grenze des Flurstückes überein, das der Hansestadt Lübeck zur Nutzung und Verwaltung übertragen ist. Hier wird ein Abgleich empfohlen.	Die Grenze des Bebauungsplanes umfasst jedoch nur Teile des Flurstückes, da für den nördlichen Bereich der Südermole kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht und somit dieser Bereich nicht mit in die Grenzen des Bebauungsplanes mit einbezogen wurde.	
7.5: Ich möchte Sie bitten, in der Begründung darauf hinzuweisen, dass die travesseitige Sichtbarkeit der Uferfeuerlinie durchgehend und zu jeder Zeit gewährleistet sein muss.	Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird unter Kapitel 5.7.4 „Wasserflächen“ ergänzt.	Berücksichtigen
Nr. 8 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (14.07.2015 + 20.05. und 08.10.2014 – siehe auch Nr. XIII)		
Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen keine weitere Bedenken und Anregungen. Ich weise auf meine vorhergegangenen Stellungnahmen vom 20. Mai 2014 und 08. Oktober 2014 hin, in der die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausführlich dargelegt wurden. Diese Stellungnahmen behalten im vollen Umfang ihre Gültigkeit. Hinweise: Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.		
Nr. 9 Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (16.07.2015 + 13.10.2014)		
Bzgl. unserer Anmerkungen zum B-Plan verweisen wir inhaltlich auf unser Schreiben vom 13.10.2014 (s. Kopie in der Anlage). Wir würden es sehr begrüßen, wenn die Bedenken und Anregungen der LHG in den weiteren Planungen für den Hafenstandort Lübeck berücksichtigt werden.		
9.1: Stellungnahme vom 13.10.2014 <i>Nach Sichtung der Unterlagen konnte die LHG keine wesentlichen Änderungen in der aktuellen Auslegungsfassung des Bebauungsplans 33-05-00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 (Stand: 11. September 2014) im Vergleich zur Vorfassung (Stand: 15. April 2014) feststellen, die die Belange der LHG hinreichend berücksichtigen. Die aktuelle Auslegungsfassung des Bebauungsplans 33-05-00 berücksichtigt insbesondere nicht die bebauungsplanrelevanten Hinweise der LHG zur zukünftigen notwendigen Sicherstellung der Zweischiffigkeit der Travemünder Enge. Hier ist vor allem der nordöstliche Bereich neben der Passat zu nennen, da dort Promenaden villen und eine Gastronomie geplant sind. Dieser Bereich stellt bereits heute schon einen Engpass in der Wasserstraße dar und müsste bei einer Verbreiterung der Wasserstraße abgetragen werden. Eine Bebauung würde einen Ausbau der Wasserstraße an dieser Stelle nahezu unmöglich machen. Die LHG hatte Ihre Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans 33-05-00 insoweit bereits mehrfach mit Schreiben vom 20. April 2010, 5. Januar 2011 und 8. Mai 2014 vorgebracht. Der derzeitige Planungsentwurf steht der</i>	Im Zusammenhang mit der 98. Änderung des FNP – Priwall Waterfront sind diese Stellungnahmen vorgebracht und einer Abwägung unterzogen worden. Der abschließende Beschluss wurde am 25.11.2010 durch die Bürgerschaft gefasst. Der 2-schiffige Ausbau der Trave in diesem Abschnitt ist nicht berücksichtigt worden. Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Innenministeriums vom 04.04.2011 genehmigt und ist mit der Veröffentlichung am 12.04.2011 in der Stadtzeitung seither rechtswirksam.	Klarstellung, wird nicht berücksichtigt

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
<i>für die Erhaltung des Wirtschaftsstandortes Lübeck dringend erforderlichen Zweischiffigkeit der Travemünder Enge entgegen. Denn durch die Planungen der Priwall Waterfront wird die Zweischiffigkeit der Travemünder Enge unnötig erschwert bzw. nahezu unmöglich gemacht.</i> <i>Die Zweischiffigkeit der Travemünder Enge ist für die langfristige Sicherung der Hafenwirtschaft in Lübeck und damit für den Wirtschaftsstandort Lübeck unabdingbar. Denn der Lübecker Hafen ist als entscheidender Umschlagsstandort im norddeutschen Raum ein bedeutender Wirtschaftsfaktor nicht nur für die Hansestadt Lübeck, sondern für die norddeutsche Region insgesamt. Als solcher gewinnt der Lübecker Hafen auch zukünftig immer mehr an Bedeutung. Lübeck ist der mit Abstand größte deutsche Ostseehafen. 54% aller Fähr- und RoRo-Verkehre an der deutschen Ostseeküste werden an den Lübecker Hafenterminals abgewickelt. Neben den bereits schon jetzt starken Verkehren in den skandinavischen Raum, kommt dem Verkehr in die osteuropäischen Staaten immer mehr Bedeutung zu. Vor allem durch die guten Hinterlandanbindungen und den hohen Qualitätsstandard in Lübeck ist der Lübecker Hafen sehr stark in die logistischen Transportketten in Europa eingebunden. Rund 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind bei der LHG und deren Tochterunternehmen beschäftigt. Zählt man die Arbeitsplätze, die dem Hafen indirekt zuzuordnen sind dazu, sind mehr als 5.000 Arbeitsplätze den Hafenstandorten in Lübeck anzurechnen.</i> <i>Um den Wirtschaftsstandort Lübeck auch zukünftig zu sichern, ist es daher sowohl planerisch als auch wirtschaftspolitisch von enormer Bedeutung, die Belange der Hafenwirtschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 33-05-00 zu berücksichtigen. Denn langfristig können regelmäßige Einnahmen für die Hansestadt Lübeck nur gewährleistet und Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze und Gewerbeansiedlungen generiert werden, wenn die Hafenwirtschaft</i>		

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
<i>in Lübeck auch zukünftig wettbewerbsfähig bleibt. Dies ist auch im Hinblick auf die zukünftige Sicherung des Wirtschaftsstandorts Lübeck Voraussetzung. Die LHG begrüßt die Weiterentwicklung der touristischen Attraktivität in Lübeck bzw. Travemünde. Die Belange der Hafenwirtschaft dürfen hierbei jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Denn bereits heute führt die Travemünder Enge zu einem erheblichen Engpass für die Schifffahrt, da ein- bzw. auslaufende Schiffe bei Begegnungsverkehr an Tonne 1 oder im Wendekreis Siechenbucht warten müssen. Wie bereits mit Schreiben vom 20. April 2010 dargelegt, werden sowohl die Schiffsfahrpläne als auch die Hinterlandverkehre durch diese Wartezeiten stark beeinflusst.</i> <i>Die Einschränkung der Fahrplangestaltung wird sowohl von den Reedern und Spediteuren als auch von den Lübecker Hafenbetreibern als wesentlicher Standortnachteil gesehen. Vor allem die Neuakquisition von Reedern in logistisch attraktiven Zeitfenstern gestaltet sich durch die Wartezeiten schwierig. Zudem ist nach der aktuellen Seeverkehrsprognose des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus Juli 2013 mit einer jährlichen 2,3%igen Erhöhung des Umschlagsvolumens bis 2030 in Lübeck zu rechnen. Dies würde ein Umschlagsvolumen in 2030 von rund 28 Mio. to bedeuten. Zur Abdeckung dieses prognostizierten Frachtaufkommens wird sich die Fahrplandichte als auch die Anzahl der eingesetzten Schiffe erhöhen. Die bereits heute vorhandenen Fahrplanprobleme bzw. Fahrplanzeitfenster werden mittel- bis langfristig daher immer mehr an Bedeutung gewinnen und zu massiven wirtschaftlichen Einbußen führen. Denn die Travemünder Enge wird zukünftig nicht mehr in der Lage sein, die zunehmende Schifffahrt und das damit zusammenhängende Frachtaufkommen wettbewerbsfähig zu bewältigen.</i> <i>Vor diesem Hintergrund bitten wir noch einmal eindringlich</i>		

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
<i>um Berücksichtigung der Belange der LHG und des Hafenstandortes Lübeck bei der Planaufstellung und verweisen insoweit nochmals auf die in den Stellungnahmen vom 20. April 2010, 5. Januar 2011 und 8. Mai 2014 gemachten Anregungen, Bedenken oder Hinweise der LHG. Bei der zukünftigen Planung von Teilbereich 2 bitten wir schon heute auf die Belange des Hafenstandortes Lübeck bzgl. der möglichen Zweischiffbarkeit in der Travemünder Enge Rücksicht zu nehmen.</i> <i>Die LHG steht weiterhin gerne für Gespräche zur Verfügung, um gemeinsam mit der Hansestadt Lübeck konstruktive Lösungen bei der Verwirklichung des Projektes "Priwall Waterfront" zu erörtern und zu entwickeln, die beiden Beteiligten - Hafenwirtschaft und Priwall Waterfront - gerecht werden.</i>		
Nr. 10 Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Naturschutzbehörde (25.08.2014 + 20.07.2015)		
10.1: Die Verträglichkeit der Planung auf Grundlage der vorgelegten überarbeiteten Unterlagen, hier die Untersuchung gemäß § 34 BNatSchG i.v.m. § 25 LNatSchG (S-H) für das FFH -Gebietes OE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" sowie das VSchGebiet OE 2031-47101 "Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" sowie der Unterlage zum Risikomanagement für das FFH-Gebiet OE 2031-301 vom 11.06.2015, kann für den Zuständigkeitsbereich der UNB Nordwestmecklenburg bestätigt werden wenn, 1 die angedachten Maßnahmen zur Besucherlenkung, 2 das im Rahmen des Risikomanagement vorgesehene Monitoring unter der Bedingung, dass die Wiederholungserhebung nach Inbetriebnahme erst dann erfolgt, wenn die Anlage -Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - sowohl vollständig baulich umgesetzt war als auch sich	Die verbindliche Festschreibung der unter 1. – 4. genannten Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Lübeck und der Priwall Waterfront AG. Eine Feststellung eventuell eintretender Verschlechterungen sowie die Frage, durch welche Besucher diese verursacht sein könnten (Tagesgäste, Gäste der Feriendörfer an diversen Standorten in Nordwestmecklenburg oder der Priwall Waterfront), kann erst nach Realisierung und Inbetriebnahme durch Gästebefragungen erhoben und zugeordnet werden. Daher kann dieser Vertrag zum jetzigen Zeitpunkt nur regeln, dass auch die entsprechenden notwendigen Abstimmungen zur Feststellung und Erhebung eingetretener Verschlechterungen sowie deren Verursachung mit den Unteren Naturschutzbehörden der Hansestadt als auch des Landkreises Nordwestmeck-	Wird bereits berücksichtigt

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
vollständig über mindestens eine komplette Saison im Betrieb befand, 3 die sich daraus ggf. ergebenden Maßnahmen hinsichtlich Besucherbefragung und fakultativer Schadensbegrenzungsmaßnahmen verbindlich festgeschrieben und umgesetzt werden. Weiterhin ist zur Absicherung der Monitoringergebnisse, 4. mindestens eine weitere Wiederholungserfassung frühestens 3 Jahre nach der Ersten durchzuführen. Eine Einbindung der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg in die Vorbereitung sowohl des Monitoring als auch der ggf. weiteren erforderlichen Maßnahmen wird hiermit ausdrücklich erwünscht und vorausgesetzt. Als Prüfkriterium für dann notwendige zusätzliche Schadensbegrenzungsmaßnahmen sollte eine konkrete Zahl, hier 5 % mehr Besucher, festgesetzt werden, siehe S. 5, Absatz 2 der Anlage 9.	lenburg durchzuführen sind. Die anteilige Kostentragung sämtlicher als notwendig erachteter Maßnahmen durch die Priwall Waterfront AG werden ebenfalls in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt.	
10.2: Begründung: Innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplans 33.05.00 - Priwall Waterfront, soll über einen privaten Vorhabenträger (Priwall Waterfront AG) das geplante Projekt "Priwall Waterfront" am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten entwickelt und realisiert werden. In unterschiedlichen Angebotsformen sollen mit einer auf den ganzjährigen Familien - Tourismus ausgerichteten Entwicklung, die Wettbewerbsvoraussetzungen gegenüber anderen Seebädern an der Ostsee weiter verbessert werden. Das Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zum FFH-Gebietes OE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" sowie des EU-Vogelschutzgebietes OE 2031471 "Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dasso-	Der Einschätzung wird inhaltlich gefolgt.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
wer See". Mit der Umsetzung der Planung ist eine deutliche Erhöhung der touristisch genutzten Bettenkapazitäten verbunden. Infolge dieser Zunahme sind betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete denkbar, hier vor allem infolge der Erhöhung des Besucherdruckes. Innerhalb des Planungsprozesses wurde deshalb eine Prüfung gemäß § 34 BNatSchG, i.V.m. § 25 LNatSchG S-H, für die Natura 2000 -Gebiete, hier das EU-Vogelschutzgebiet OE 2031-471 "Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" sowie das FFH-Gebiet OE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave", mit Stand 14.04.2015, erarbeitet. Sofern aufgrund einer Planung oder der Realisierung eines Projektes in Schleswig-Holstein Auswirkungen auf Naturgüter in Mecklenburg-Vorpommern, z. B. auf die Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes, zu erwarten sein können, ist für die Abgabe von Stellungnahmen an eine Behörde in Schleswig-Holstein die jeweils mit ihrem Kreisgebiet in M-V betroffene untere Naturschutzbehörde gemäß § 6 NatSchAG M-V, hier die UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg, zuständig. Die vorgelegte Untersuchung gemäß § 34 BNatSchG i.V.m. § 25 LNatSchG S-H kommt zu dem Ergebnis, dass <i>Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes (FFH-Gebiet OE 2031-301) in seinen für die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen können auch unter Berücksichtigung kumulativer bzw. summierende Wirkungen durch andere Projekte ausgeschlossen werden. Vorgesehene Minimierungsmaßnahmen (Informations-Broschüre und Pavillon) tragen zudem zur Erhöhung der Akzeptanz für die im Rahmen der Managementplanung vorgesehenen Pfl-</i>		

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
<i>ge-, Entwicklungs-und Wiederherstellungsmaßnahmen bei. Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen entstehen durch das Vorhaben nicht.</i> <i>Aufgrund der höchstens geringen Störungsintensitäten für die maßgeblichen</i> <i>Schutzgüter des Gebietes (EU-Vogelschutzgebietes DE 2031-471), insbesondere für die Vorkommen von Vogelarien des Anhangs 1 VRL, ist das Vorhaben als verträglich mit</i> <i>den Erhaltungszielen des Gebietes einzustufen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes in Folge des Vorhabens in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen ist auch unter Berücksichtigung kumulativer Vorhaben nicht zu befürchten.</i> Diesen Einschätzungen wird seitens der UNB – NWM in Verbindung mit den gleichzeitig angedachten Maßnahmen zur Besucherlenkung und des Risikomanagements gefolgt. Diese sind erforderlich, um bestehender Prognoseunsicherheiten hinsichtlich der Zunahme touristischer Erholungsnutzungen im Bereich der Strand-und Küstenbereiche aufgrund der Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenzuwirken. Dabei sollen sowohl Intensität und Reichweite möglicher betriebsbedingter Auswirkungen identifiziert und bewertet werden, und auf deren Grundlage gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen festgelegt und umgesetzt werden. Ziel ist es dabei, Veränderungen oder Störungen auszuschließen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Natura 2000 Gebiete im Sinne des § 33 BNatSchG führen können. Grundlage für die innerhalb des Risikomanagements vorgesehene weiterführenden Maßnahmen wie Besucherbefra-		

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
gung und fakultativer Schadensbegrenzungsmaßnahmen ist dabei ein Monitoring zur Ermittlung der tatsächlichen Auswirkungen des Besucherverkehres innerhalb des FFH-Gebietes DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave". Um jedoch fachlich und rechtlich nachprüfbar Daten hinsichtlich der konkreten Auswirkungen der derzeit nur prognostizierbaren Besucherzahlen zu erhalten, ist es zwingend erforderlich, dass das vorgesehene Monitoring zur Ermittlung von möglichen Auswirkungen hinsichtlich der Veränderungen im Erhaltungszustand von FFH-Lebensraumtypen auf Mecklenburger Seite voraussetzt, dass die geplante Anlage - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - nicht nur errichtet, sondern auch mindestens eine Saison lang vollständig in Betrieb war. Die sich aufgrund des Risikomanagements, hier Monitoring und Besucherbefragung, ggf. ergebenden Schadensbegrenzungsmaßnahmen sind verbindlich zu sichern und der UNB des Landkreises NWM mitzuteilen. Um Besonderheiten im ersten Erfassungsjahr hinsichtlich witterungsbedingter Abweichungen, sich erst etablierende Nutzungsverhalten oder statistische Abweichungen auszuschließen ist es zur Absicherung des Monitoringergesnisse erforderlich mindestens eine weitere Wiederholungserfassung frühestens 3 Jahre nach ersten durchzuführen. Auch im Hinblick auf die sich daraus abzuleitenden Schlussfolgerungen, siehe zusätzlichen Schadensbegrenzungsmaßnahmen, ist es nicht ausreichend diese nur auf Grundlage eines einzigen Erhebungszeitraumes ganz oder teilweise umzusetzen. Gleichzeitig dient eine Wiederholungserfassung auch der rechtlichen Absicherung sowohl im Innen als auch Außenverhältnis.		

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
10.3: Da sich aus den Besucherbefragungen ggf. zusätzliche Schadensbegrenzungsmaßnahmen ergeben werden, um erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebietes zu vermeiden, ist der gewählte Prüfmaßstab, hier "deutlich mehr Besucher", siehe S. 5, Absatz 2 der Anlage 9, nicht hinreichend konkret und rechtssicher definiert. Zur Bewertung sollte deshalb eine konkret nachprüfbare Skalierung, hier 5 % mehr Besucher, festgesetzt werden. Aufgrund der örtlichen und rechtlichen Zuständigkeit der UNB des Landkreises NWM für die o.a. Natura 2000 Gebiete ist es erforderlich diese in die weiteren Abläufe mit einzubeziehen.	Die Definition des Prüfmaßstabes erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.	Zur Kenntnis nehmen
10.4. Emissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Von dem Vorhaben sind meine Belange nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 11 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (30.07.2015 – siehe auch Nr. XIV)		
Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:		
11.1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
11.2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das geplante Bauvorhaben in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
11.3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz insbesondere zuständig für naturschutzrechtliche Entscheidungen im Geltungsbereich der Küstengewässer und sonstiger gemeinderefreier Flächen sowie für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete). Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Das o.g. Vorhaben befindet sich angrenzend an Natura 2000-Gebiete. Die von mir zu vertretenden Belange zu dem Management der Natura 2000-Gebiete habe ich der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitgeteilt, so dass ich an dieser Stelle von einer eigenständigen Stellungnahme absehe.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Stellungnahme der UNB Nordwestmecklenburg siehe unter Nr.10)	Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Lag) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 12 Stadt Dassow (14.08.2015 – siehe auch Nr. I)		
Herr Mahnel weist darauf hin, dass die Anregungen der Stadt Dassow vom 15.10.2014 im Verfahren Berücksichtigung fanden.	Zu gemeindeübergreifende Vereinbarung zum Risikomanagement: Eine Feststellung eventuell eintretender Verschlechterungen	Wird bereits berücksichtigt

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Beschluss: Die Stadt Dassow nimmt die Behandlung der Stellungnahme einschl. erneuten Entwurf zum Bebauungsplan 33.05.00 der Hansestadt Lübeck zur Kenntnis. Die Stadt Dassow weist jedoch auf die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Anforderung auf eine gemeindeübergreifende Vereinbarung zum Risikomanagement hin. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen. Abstimmungsergebnis: einstimmig mit 10 Ja-Stimmen	sowie die Frage, durch welche Besucher diese verursacht sein könnten (Tagesgäste, Gäste der Feriendörfer an diversen Standorten in Nordwestmecklenburg oder der Priwall Waterfront), kann erst nach Realisierung und Inbetriebnahme durch Gästebefragungen erhoben und zugeordnet werden. Daher kann dieser Vertrag zum jetzigen Zeitpunkt nur regeln, dass auch die entsprechenden notwendigen Abstimmungen zur Feststellung und Erhebung eingetretener Verschlechterungen sowie deren Verursachung mit den Unteren Naturschutzbehörden der Hansestadt als auch des Landkreises Nordwestmecklenburg durchzuführen sind. Die anteilige Kostentragung sämtlicher als notwendig erachteter Maßnahmen durch die Priwall Waterfront AG werden ebenfalls in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt.	
Nr. 13 Hansestadt Lübeck - 4.401 - Schule und Sport (26.06.2015 und 15.07.2015 – siehe auch Nr. XXII)		
13.1: zu Anlage 4 (textl. Festsetzungen), Ziffer 1.2: Bei Spiegelstrich 3 sind Sanitäranlagen für den Sportboothafen zu ergänzen. Die aufgeführten Ausnahmen im SO 2 begrüßen wir.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Gemäß der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: - Bootshallen und sonstige Einrichtungen und Anlagen für den Wassersport, - Aufenthalts-, Sanitär- und Veranstaltungsräume für Wassersportvereine, - Hafenmeisterbüro und sonstige Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens, - Schank- und Speisewirtschaften, - öffentliche Sanitäranlagen.	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Die Aufnahme von Sanitäranlagen für den Sportboothafen ist nicht erforderlich, da sie unter dem Punkt Serviceeinrichtungen subsumiert werden können.	
13.2: zu Anlage 4, Ziffer 5.1: In Absatz 2 wird die Nutzung der Wasserflächen durch Wohnboote für unzulässig erklärt. Hierzu haben wir bereits in unserer Stellungnahme vom 07.10.2014 ausgeführt, dass dies eine nicht hinzunehmende Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Sportboothafens darstellt. Als Hafenbetreiber muss uns zur Attraktivitätssteigerung, Aufwertung und Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hafens eine partielle ergänzende Nutzung für Haus- und Wohnboote ermöglicht werden. Hierauf hat im übrigen auch der Bereich Lübeck Port Authority in seiner Stellungnahme vom 15.10.2014 verwiesen und mitgeteilt, dass „gemäß Vereinbarung in der BL-Sitzung vom 11.09.2014 (TOP 6) der B-Plan unter 5.1 – Nutzung von Wasserflächen – eine Öffnungsklausel auch für die Nutzung durch Haus- bzw. Wohnboote enthalten soll. Der damalige Formulierungsvorschlag lautete: „Auf maximal 10% der Fläche WF 1 sind andere wassergebundene Nutzungen zulässig“. Eine Änderung der Ziffer 5.1 ist in dieser Hinsicht zwingend. Die im nachfolgenden Absatz als Kompromiss aufgenommene Ergänzung, dass ausnahmsweise Nutzungen wie gewerbliche Bootsvermietung und Einrichtungen für Ausflugsfahrten zugelassen werden steht im Widerspruch zur geltenden Passathafenordnung und stellt keine Alternative zur o.a. Forderung dar.	An der im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB, der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligungen nach § 4a (3) BauGB formulierten Ergänzung der textlichen Festsetzung wird festgehalten. Mit den gewählten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bestehende Funktionen im Sportboothafen gesichert und zukünftige Entwicklungen – im Rahmen der Funktion als Sportboothafen – moderat ermöglicht.	Nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
13.3: zu Anlage 5 (Begründung), Ziffer 5.2.1, Teilgebiet SO 2 <u>In Absatz 1:</u> sind Sanitäranlagen für den Sportboothafen zu ergänzen.	An den Formulierungen in der Begründung wird festgehalten. Die explizite Aufnahme der Begrifflichkeit „Sanitäranlagen für den Sportboothafen“ ist nicht erforderlich, da sie unter dem Punkt Serviceeinrichtungen subsumiert werden können.	Nicht berücksichtigen
13.4: zu Anlage 5, Ziffer 5.2.1, Teilgebiet SO 2 <u>In Absatz 3</u> sind Vereins- und Abstellräume für die anderen Vereine des Hafens zu streichen.	An der Formulierung: “Mit dem Abbruch sämtlicher Hallen müssen auch die Einrichtungen für den weiteren Betrieb des Sportboothafens an neuen Standorten nachgewiesen werden. Unmittelbar neben den Räumen des Vereines SVH werden im selben Gebäude der Hafenmeister, sanitäre Anlagen, Vereins- und Abstellräume für die anderen Vereine des Hafens nachgewiesen,“ in der Begründung wird festgehalten. Sie stellt den abschließenden Abstimmungsstand mit den Nutzern des Passathafen dar.	Nicht berücksichtigen
13.5: Den ausdrücklichen Verweis auf die Lösung für das Winterlager und die Sommerstellplätze des Hafens begrüßen wir.		Zur Kenntnis nehmen
13.6: zu Anlage 5, Ziffer 5.3.1: Die nach Absatz 1 vorgesehene Unterverteilung des gebietsbezogenen Verkehrs der Planstraße A über einen Minikreisverkehr mit überfahrbarer Mittelinsel entspricht den Bedarfen des Hafenbetriebes an der Einmündung zur Winterlagerfläche und ist unbedingt in der Form umzusetzen.		Zur Kenntnis nehmen
13.7: zu Anlage 5, Ziffer 5.3.1, Fußgängerbereich/ <u>Erlebnispromenade:</u> Die Promenade entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens	Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fußgängerbereich / Uferpromenade“ aus. In der Begründung wird unter Kapitel 5.3.1 „	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
ist als Fußgängerbereich ausgewiesen. Nach Abs. 4, Seite 41, können in Ausnahmefällen Liefer- und Versorgungsfahrzeuge für die Promenadenvillen und Sonderbauten zeitlich stark eingeschränkt über die Promenade geführt werden. Mit der Verlegung des Krans an den Kompassplatz geht die Planung und Absprache einher, den Transport der Schiffe zum Winterlager über die Promenade zwischen Kompassplatz und Zentraler Platz Richtung Planstraße A – Teil II zu führen. Dementsprechend ist hier ein Passus zu ergänzen, dass Bootstransporte ebenfalls über die Promenade geführt werden können. Von einer zeitlichen Einschränkung ist an dieser Stelle abzusehen, da dies dem Hafenbetrieb entgegensteht. Ergänzung Schreiben vom 15.07.2015: Unter Punkt 5 unserer Stellungnahme vom 26.06.15 haben wir auf die Notwendigkeit verwiesen, den Transport der Schiffe zum Winterlager über die Promenade zwischen Kompassplatz und Zentraler Platz Richtung Planstraße A - Teil 11 zu führen. Alternativ zur Festschreibung einer zeitlich uneingeschränkten Befahrbarkeit der Promenade mit Bootstransporten im B-Plan regen wir für den betreffenden Teilbereich der Promenade zwischen Kompassplatz und Zentraler Platz die Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich an, um den Hafenbetrieb sicherstellen zu können.	Innere Erschließung im Sondergebiet“ auf den besonderen Gebietscharakter als Promenade mit hoher Aufenthaltsqualität hingewiesen. Die Promenade ist aufgrund ihrer Breite vorrangig den Fußgängern vorbehalten. Die ausnahmsweise zulässige Befahrbarkeit, die in der Begründung erwähnt wird, bezieht sich insbesondere auf notwendige Bootstransporte, die nicht im Rahmen von Festsetzungen des B-Planes geregelt werden können, sondern nach Bedarf mit den zuständigen Behörden abzustimmen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Bootstransporte insbesondere im Frühjahr und im Herbst und nicht in der Hauptsaison (Ausnahme Travemünder Woche) durchgeführt und dann entsprechend angekündigt werden sollten. Die Festsetzungen im B-Plan sind nicht getroffen worden, um den Sportboothafenbetrieb einzuschränken sondern einem Interessenausgleich zwischen Touristen/Tagesgästen als auch Sportboothafennutzern gerecht zu werden Die Zufahrt zum zukünftigen Winterlager- und Stellplatz auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses ist auch über die Straße Am Priwallhafen und die Mecklenburger Landstraße möglich, eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit wird im Rahmen des B-Planes 33.06.00 Mecklenburger Landstraße 49 – 67 (ehem. Krankenhaus) geklärt.	
<u>13.8: zu Anlage 5, Ziffer 5.3.1, Fußgängerbereich Erlebnispromenade:</u> Die Promenade entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens ist als Fußgängerbereich ausgewiesen. Nach Abs. 2, Seite 41, ist die Zufahrt für Gäste aber vor allem für Lieferfahrzeuge der Passat über die Planstraße B bis zum Wendehammer gewährleistet. In Abs. 4 heißt es weiter, dass in Ausnahmefällen Liefer- und Versorgungsfahrzeuge für die Promenadenvillen und Sonderbauten zeitlich stark eingeschränkt über die	s. o. Da die Passat auch jetzt schon nicht direkt angefahren werden kann und sämtliche Transporte über den Steg auf entsprechenden Karren erfolgt, ist es grundsätzlich zumutbar, diese auch bereits für die Wegstrecke vom Wendehammer der Verkehrsfläche über die Promenade bis zum Steg zu nutzen. Die zeitliche Einschränkung auf Genehmigungen zur direkten Anfahrbarkeit kann nicht generell aufgehoben werden, da die Promenade vorrangig dem öffentlichen Flanieren dienen soll,	Zum Teil berücksichtigt.

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Promenade geführt werden können. Die Lieferfahrzeuge zur Passat müssen ohne eine Zeiteinschränkung den Passatplatz befahren können. Anlieferungen erfolgen zu jeder Tageszeit, je nach Veranstaltungsinhalt auf der Passat. Ein Teilbereich des Passatplatzes zwischen Wendehammer Planstraße Bund Passatsteg ist daher von der Zweckbestimmung Fußgängerbereich umzuwandeln in die Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich.	dafür sind Fördermittel beantragt. Es kann daher nur im Einzelfall (z.B. in der kalten und regnerischen Jahreszeit oder bei sehr großen Veranstaltungen) Ausnahmen geben.	
<u>13.9:</u> zu Anlage 5, Ziffer 5.3.1, verkehrsberuhigter Bereich am Kompassplatz: In Absatz 3 sind Abstell- und Vereinsräume für die Segelvereine zu streichen. Wir bitten um Aufnahme einer Ergänzung, dass an die Kurzzeitstellplätze sowie den Standort für Seglerkarren angrenzend Abstellfläche für Vereine geschaffen werden kann.	Die –bauleitplanerische- Bereitstellung von Abstell- und Vereinsräumen für Segler in dem Sondergebiet SO 2 und die Standorte für Abstellflächen stellt den Stand der Abstimmungen dar. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen
<u>13.10:</u> zu Anlage 5, Ziffer 5.3.4: Die in Abs. 2 eingeräumten Geh- und Fahrrechte für die Zufahrt zu den Flächen des ehem. Krankenhausgeländes für das Winterlager und die Stellplätze des Passathafens sind unbedingt erforderlich.		Zur Kenntnis nehmen.
<u>13.11:</u> zu Anlage 5, Ziffer 5.7.4: Zur Zweckbestimmung Sportboothafen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Nummer 2 dieser Stellungnahme und bitten um Berücksichtigung.	An der im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB, der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligungen nach § 4a (3) BauGB formulierten Ergänzung der textlichen Festsetzung wird festgehalten. Mit den gewählten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bestehende Funktionen im Sportboothafen gesichert und zukünftige Entwicklungen – im Rahmen der Funktion als Sportboothafen – moderat ermöglicht.	Nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
13.12: zu Anlage 5, Ziffer 5.7.6: Im Hafenmeister- und Sanitärgebäude ist nach aktuellem Planungsstand ein Besprechungsraum von ca. 30 qm geplant. Dieser kann im Katastrophenfall genutzt werden.		Zur Kenntnis nehmen
13.13: Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Planungen zur Internetanbindung im Hafen- und Ferienhausgebiet noch nicht abgeschlossen sind. In der Diskussion befindet sich eine für die Besucher kostenfreie WLAN-Lösung über Funk einschließlich der dafür erforderlichen Mobilfunkanlagen. Wir regen an, sofern hier eine baurechtliche Relevanz besteht, eine entsprechende Zulässigkeit bereits in den B-Plan mit aufzunehmen.	Baurechtliche Relevanz besitzen Mobilfunkanlagen die an Gebäuden installiert werden oder als eigene bauliche Anlage errichtet werden grundsätzlich nicht. Baurechtlich ist lediglich erforderlich, dass die Höhenangaben von Gebäuden eingehalten werden, sofern keine anderen Aussagen zu Aufbauten getroffen werden.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen.
13.14: Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Belange des Hafens und der Passat als zentrale Charaktermerkmale des Plangebietes sowie die Sicherstellung des wirtschaftlichen Betriebes beider Einrichtungen oberste Priorität im B-Planverfahren haben muss. Dementsprechend bitten wir, unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Die durch den B-Plan beabsichtigte Entwicklung dient auch der Aufwertung und Stärkung bestehender Einrichtungen wie dem Sportboothafen und der Passat und damit deren wirtschaftlichen Belangen. Gleichwohl sind diese Belange mit den Belangen aller anderen Themenbereiche abzuwägen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 14 Hansestadt Lübeck 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr (17.07.2015 – siehe auch Nr. XVIII)		
14.1: Die Ferienhaussiedlung wird -nicht zuletzt durch die Tatsache, dass Fußgänger vom einzigen öffentlichen Parkplatz entlang der Planstraßen zur Promenade strömen werden - durch Fußgänger hoch frequentiert sein. Aus Sicht des Straßenentwurfs wird empfohlen, bei Anlage von Gehwegen diese von derzeit 2,00 m Breite generell auf 2,50 m zu verbreitern (ggf. bei Reduzierung der Fahrbahnbreite der Planstraße A, Teil I auf 6, 25 m).	Die im Bebauungsplan gewählten Breiten der Verkehrsflächen ermöglichen in der nachfolgenden Erschließungsplanung eine Anpassung der Gehwegbreiten. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
14.2: Es werden Bedenken hinsichtlich des angedachten Parkplatzkonzeptes geäußert. Derzeit sind bis auf die öffentlichen Stellplätze im Zufahrtbereich der Planstraße A keine weiteren öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Gleichzeitig wird die Nutzung der Passat als Veranstaltungseinrichtung z.B. auch für Hochzeiten u.Ä. angegeben. Die Entfernung zwischen öffentlicher Stellplatzanlage und Schiff beträgt jedoch ca. 400 m. Darüber hinaus soll die Promenade einschl. Zentraler Platz etc. für die allgemeine touristische Nutzung aufgewertet werden; demnach nicht nur für die im B-Plan-Gebiet wohnenden Feriengäste. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze für Pkw und Reisebusse wird als unzureichend angesehen, insbesondere zu den o.a. Veranstaltungszeiten.	Die Konzentration der öffentlichen Stellplatzanlage (Parkplätze) an der Planstraße A dient zur Reduzierung des Parkraumsuchverkehrs und der Parkraumbewirtschaftung innerhalb des touristisch genutzten Plangebietes und ist städtebaulich gewünscht. Die öffentliche Stellplatzanlage kann bei Bedarf als Parkpalette ausgeführt werden. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters ist dieser Bedarf zu gegebener Zeit nach Fertigstellung aller Ferienhausangebote zu überprüfen und erst dann zu entscheiden, ob die Notwendigkeit für eine Parkpalette besteht. Die Anfahrbarkeit der erwähnten Veranstaltungseinrichtungen durch Besucher wird trotzdem sichergestellt.	Nicht berücksichtigen
14.3: Es wird angeregt, bei den geplanten privaten Parkhausanlagen ggf. auch eine öffentliche Nutzung mit vorzusehen. Darüber hinaus müssen Angaben zum geplanten Busstellplatzkonzept in den B-Plan bzw. der dazugehörigen Begründung aufgenommen werden.	Die Konzentration der öffentlichen Parkplätze erfolgt konzeptionell in dem Sondergebiet SO 3 an der Mecklenburger Landstraße um unnötigen Parksuchverkehr durch Besucher, Tagestouristen etc. in dem Plangebiet zu unterbinden. Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlagen (SO 1.5)“ sind für die Nutzer der Ferienwohnanlage vorbehalten und werden entsprechend den einzelnen Wohnungen zugeordnet.	Nicht berücksichtigen
14.4: Es ist nicht ersichtlich, von wo genau die gem. Begründung Pkt. 5.3.1, 5. Absatz beschriebene Anlieferung der Ladenzeilen an der Promenade von der wasserabgewandten Seite erfolgen soll. Ggf. sind hier vorgesehene Leitungsrechte durch Fahrrechte zu ergänzen.	Die Anlieferung der Promenadenvillen (SO 1.2) erfolgt rückwärts auf der Promadenabgewandten Seite über die Planstraßen B und C. Eine Erweiterung der Leitungsrechte um Geh- und Fahrrechte für Anlieger wird ergänzt.	teilweise berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
14.5: Aus hiesiger Sicht fehlt eine Information darüber, was mit der jetzigen Rezeption erfolgen soll, sobald die neu geplante im Zufahrtsbereich der Planstraße A in Betrieb geht. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, in der Begründung auf dieses Thema einzugehen.	Wie in der Begründung unter Kapitel 5.3.1 „Innere Erschließung im Sondergebiet“ erläutert, ist es zukünftig vorgesehen, die Rezeption im Bereich SO 1.4 für sämtliche Ferienhausgebiete innerhalb der B-Pläne 33.05.00 und 33.04.00 zu nutzen. Die jetzige Rezeption im Geltungsbereich des B-Planes 33.04.00 „Gewerbliche Ferienhausanlage“ wird dann aufgegeben und auch als Ferienhaus und die Zufahrt zukünftig als Zu- und Abfahrt während des Aufenthaltes dort genutzt. Eine Ergänzung der Begründung ist nicht erforderlich.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
14.6: Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie die Erreichbarkeit der einzelnen Ferienhäuser erfolgen wird. Ist eine direkte Zufahrt zu ihnen möglich oder sind diese lediglich fußläufig erreichbar? Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, bereits im jetzigen Verfahrensstadium hierzu Aussagen zu treffen.	Die Ferienhäuser in den Sondergebieten SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ werden über die Planstraßen A, B und C an den Verkehrsraum angebunden. Die innere Erschließung erfolgt, wie in der Begründung unter Kapitel 5.2.2 „Maß der baulichen Nutzung“ bereits erläutert, über Holzstege. Die Zugänglichkeit jedes einzelnen Ferienhauses auch für Rettungsfahrzeuge, Polizei und Feuerwehr ist im Planungsprozess abgestimmt und sichergestellt worden.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
14.7: Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, wie die privaten Parkplatzanlagen erreichbar sind. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, die Darstellungen in der Planzeichnung diesbezüglich zu vervollständigen.	Die Erschließung der Stellplatzanlagen (SO 1.5) erfolgt über die angrenzenden Planstraßen und über die Grundstücke, auf denen sich die Stellplatzanlagen befinden. Eine Ergänzung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen
14.8: Gemäß der Querschnittsdarstellung unter Pkt. 5.3.1 der Begründung erhält die Planstraße A, Teil II keinen abgesetzten Gehweg. Im Minikreisverkehr ist die Fußgängerführung ebenfalls nicht geregelt, was ein nicht unwesentliches Sicherheitsdefizit darstellt.	Die im Bebauungsplan gewählten Breiten der Verkehrsflächen ermöglichen in der nachfolgenden Erschließungsplanung eine Anpassung des Ausbaustandards. Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Ausbaubreiten in der Planzeichnung sind mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmt.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Aus Sicht der Straßenerschließung wird dringend empfohlen, die Planstraße A, Teil II ebenfalls mit einem abgesetzten Gehweg auszustatten, damit ein logischer Lückenschluss entstehen kann.	Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.	
14.9: In der Begründung unter Pkt. 5.3.3 und Pkt. 7.2 wird ein bedarfsabhängiger Einsatz einer 3. Autofähre erwähnt. Aus hiesiger Sicht stellt sich die Frage, wie diese hinsichtlich der technischen Abwicklung bei nur zwei Anlegern unter Berücksichtigung der unter Pkt. 2.1 der Begründung beschriebenen langfristig gewünschten Zweischiiffigkeit in der Travemünder Enge funktionieren soll. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, in der Begründung auf dieses Thema einzugehen.	Zur Fähre: die Optimierung des Fährangebotes obliegt dem Betreiber Stadtverkehr Lübeck und wird durch diesen in der Planumsetzung sichergestellt. Regelungen im Rahmen des B-Planes sind nicht möglich. Zur Zweischiiffigkeit: wie unter Punkt 2.1 der Begründung bereits erläutert, ist kein Ausbau der Trave zum Zwecke der Zweischiiffigkeit vorgesehen: „Dies ist insbesondere deshalb vertretbar, da die mit einem Ausbau der Travemünder Enge für die Zweischiiffigkeit verbundenen Zeit- und damit Kostenvorteile für die betroffenen Schiffe im Vergleich zu den erforderlichen Investitionskosten der Fahrwasserverbreiterung in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen. („Modellierung des Zusammenhanges zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten“, BalticMarineConsult, Rostock, 09.09.2008). Aus diesen Gründen ist ein Ausbau der Trave für die Zweischiiffigkeit auch bisher nicht in die Ausbauplanungen gemäß Bundesverkehrswegeplan aufgenommen worden.“ Das Thema „Zweischiiffigkeit der Trave“ ist bereits im Rahmen der 98. Änderung des FNP behandelt und abschließend entschieden worden. Eine Ergänzung der Begründung ist nicht erforderlich.	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 15 Hansestadt Lübeck 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde (16.07.2015)		
15.1: Verkehrsprognose/-konzept Die bei der Straßenverkehrsbehörde vorhandene Verkehrsprognose stammt aus 2008 und hat als Grundlage Verkehrsdaten aus den Jahren 2001 und 2002. Damit hat sie an Aktualität und Aussagekraft verloren, weil inzwischen die neue Ferienhaussiedlung gebaut wurde, deren Verkehr inzwischen Auswirkungen auf das Umfeld hat. Zudem bewertet die Prognose nur Verkehrsströme und Verkehrsbeziehungen. Sie enthält keine Aussage für den Parkplatzbedarf auf dem gesamten Priwall aber eine Aussage, dass 75 % des Verkehrs auf dem Priwall Ziel- und Quellverkehr ist. Diese 75 % benötigen aber auch Parkplätze, insbesondere für Tagesgäste, dort arbeitende Personen wie auch Besucher der Passat oder der (alten und neuen) Ferienhaus-siedlungen. In den Sommermonaten reichen nämlich schon jetzt die vorhandenen Parkplätze kaum aus. Zudem werden zusätzliche zukünftig auch während der Travemünder Woche auf dem Priwall benötigt. Da der Priwall insbesondere durch die Uferpromenade an Attraktivität für Besucher gewinnt, werden Tagesgäste vorrangig aus Mecklenburg-Vorpommern kommen, ihr Fahrzeug auf dem Priwall parken, um dann (auch aus Kostengründen) mit der Personenfähre in der Ortskern von Travemünde zu fahren. Es ist somit ein Parkplatzkonzept für den gesamten Priwall erforderlich. Ein tragfähiges Verkehrskonzept wurde am 06.09.2010 über die Entwurfsabteilung angefordert. Es liegt aber bis heute nicht vor. Ebenso wenig die Ergänzung der Verkehrsprognose aus 2014. Die Straßenverkehrsbehörde fordert daher ein neues Ver-	Die Erstellung der Verkehrsuntersuchung wurde durch einen Fachgutachter (URBANUS 2008 / 2014) erstellt, um eine Verkehrszählung im Juli 2014 (SCHUH & CO. GMBH) ergänzt, und erfolgte in Abstimmung mit der fachlich zuständigen Verkehrsbehörde und weiteren Dienststellen. Zur Verkehrskonzeption bzw. Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen, gehören im Wesentlichen folgende Arbeitsbausteine: • Die Bewertung der aktuellen Verkehrsverhältnisse („Verkehrsanalyse“), • die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus den neuen Nutzungen („Verkehrsprognose“), • die Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf das Verkehrssystem auf dem Priwall und seinem Umfeld sowie • die Konzeption des Ausbauzustandes der bestehenden Hauptverkehrswege im Hinblick auf die erwarteten Verkehrsveränderungen. In der Gesamtbewertung sind die verkehrlichen Auswirkungen, die sich aus dem Feriendorf und dem Projekt „Waterfront“ ergeben, als „moderat“ und verträglich einzustufen. Eine Ergänzung oder Neuaufstellung des Gutachtens ist nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
kehrsgutachten mit aktuellen Werten, dass insbesondere den Parkplatzbedarf auf dem gesamten Priwall bewertet. Des Weiteren ist auch ein tragfähiges Verkehrs- inklusive Parkkonzept vorzulegen.		
15.2: Anzahl und Zuordnung der Stellplätze Im B-Plan wird keine konkrete Zahl der geplanten Stellplätze im Verhältnis zu den Ferienwohnungen und Tagesgästen/Besuchern genannt. Zudem ist nicht erkennbar, welche Stellplätze welchen Ferienwohnungen zugeordnet werden.	In der Begründung unter Kapitel 5.3.3 „Gemeinschaftsstellplätze, Nebenanlagen“ wird auf den Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je Ferienwohnung hingewiesen. Die Deckung des Stellplatzbedarfes erfolgt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Parkpaletten in den Sondergebieten SO 1.5. Eine Zuordnung der Stellplätze erfolgt in der Planumsetzung und über privatrechtliche Verträge.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
15.3: Außerdem wird durch die Einordnung des Hafens als Sportboothafens auch die Möglichkeit gegeben, dort Ausflugsschiffe ankern zu lassen. Diese werden gerne auch von (älteren/gehbehinderten) Reisegruppen gebucht, so dass ein Bedarf für mind. 2 Reisebusparkplätze in der Nähe entstehen kann. Gäbe es dafür Platz im B-Plan-Gebiet?	In der Planstraße B werden Busparkplätze vorgesehen.	Bereits berücksichtigt
15.4: B-Plan-Bezeichnung „V = Verkehrsberuhigter Bereich“ Im Bebauungsplan werden die Flächen der öffentlichen Straßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies bewirkt jedoch nicht quasi automatisch die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs, vielmehr stellt die Beschilderung mit den Verkehrszeichen 325 und 326 nur eine unter mehreren Möglichkeiten der angestrebten Verkehrsberuhigung dar. Welche straßenbaulichen Maßnahmen und verkehrsorganisatorischen Anordnungen (VZ 325/326, oder auch Tempo 30-Zone) letztendlich durchgeführt werden, um		Zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
das Ziel der Verkehrsberuhigung zu erreichen, ist nicht Gehinhalten der Bebauungsplanung, sondern bleibt nachfolgend verkehrsplanerischen Abstimmungen und Entscheidungen vorbehalten.		
15.5: Uferpromenade Die Hafenpromenade wird als Fußgängerbereich ausgewiesen. Damit auch die Bedürfnisse des Liefer- und Anliegersowie des Radverkehrs (Ostseeküstenradwanderweg) verkehrsrechtlich berücksichtigt werden können, kommt nur eine Ausweisung als Fußgängerzone in Frage. Das bedeutet für den Fahrzeugverkehr, dass nur während der Liefer- und Anliegerverkehrszeiten die Uferpromenade befahren werden darf. Durchfahrtsverkehr ist damit ausgeschlossen, weil es dem Zweck der Fußgängerzone widersprechen würde. Lt. telefonischer Nachfrage am 14.07.2015 bei Frau Heine vom Bereich Schule und Sport müssen aber die Boote vom bzw. zum Winterlager auf dem ehem. Krankenhausgelände über die Uferpromenade vom Kranen am Kompassplatz über den Zentralen Platz zum Winterlager oder umgekehrt mit einem dann überbreiten Hubwagen gefahren werden. Grund dafür ist, dass die Fahrbahndecke der Straße Am Priwallhafen und der Mecklenburger Landstraße Schlaglöcher aufweist. Diese würden beim Befahren Schäden an den Booten verursachen. Da die Fahrten im April/Mai und September/Okttober teilweise mehrmals täglich erforderlich sind, verträgt sich das nicht mit der Fußgängerzone bzw. stellt einen Durchfahrtsverkehr dar, der auch nicht per Ausnahmege-nehmigung gem. § 46 StVO zugelassen werden kann. Zudem ist auch die Überbreite des Fahrzeugs ein Problem für das Befahren der Planstr. A. Es ist hier also noch eine Lösung zu finden.	Im Zuge der Planumsetzung wird die Straße „Am Priwallhafen“ ertüchtigt werden, so dass auch über die vorhandenen Straßen eine sichere Anbindung an den überörtlichen Verkehr und zum Winterlager- und PKW-Stellplatz auf dem ehemaligen Krankenhausgelände erfolgen kann. Für eine temporäre Querung der Uferpromenade (verkehrsberuhigter Bereich) vorrangig im Frühjahr, wenn Boote zu Wasser gelassen bzw. im Herbst wieder rausgeholt werden, wird in Zusammenarbeit mit den zuständigen Dienststellen in der Planumsetzung eine Lösung vorbereitet.	Klarstellung bzw. zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Damit auch optisch der Eindruck entsteht, dass die Fußgängerzone zwischen den beiden Gebäuden am zentralen Platz beginnt, sind dort bauliche Verengungen in Form von z. B. Sitzbänken oder Granitpollern so vorzusehen, dass ein Rettungsweg von mind. 3,50 m verbleibt.	Diese Anregung wird im Rahmen der Ausbauplanung bereits berücksichtigt.	
15.6: Bootsanlegermöglichkeiten im Bereich des Zentralen Platzes/Treppenanlage am Hafenbecken Es wird darauf hingewiesen, dass diese Lagerungsmöglichkeit nicht mit Fahrzeugen zeitlich uneingeschränkt erreichbar sein wird, wenn die Uferpromenade zur Fußgängerzone wird.	s.o. Die Anlegemöglichkeit ist für Wasserwanderer zur Einlegung einer Pause vorgesehen, zum Einsetzen von Booten ist die Slipanlage am Kompassplatz zu benutzen.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
15.7: Passat Auch die Passat befindet sich dann in der Fußgängerzone und könnte per Fahrzeug nur zu den Lieferverkehrszeiten erreicht werden.	s.o. Da die Passat nicht direkt angefahren werden kann und sämtliche Transporte über den Steg auf entsprechenden Karren erfolgt, ist es zumutbar, diese auch bereits für die Wegstrecke vom Wendehammer der Verkehrsfläche über die Promenade bis zum Steg zu nutzen.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
15.8: Fehlende Gehwege Der Geh- und Radweg von der Straße Am Priwallhafen kommend trifft auf den kleinen Kreisverkehr, in dem die Fortführung des Gehweges fehlt.	Die Straße „Am Priwallhafen“ mündet in der Promadenfläche. Die Schnittstellen zwischen den Ausbauplanungen zur Promenade und den angrenzenden Erschließungsstraßen wird im Rahmen der Ausbauplanung derzeit thematisiert und geklärt.	Zur Kenntnis nehmen
15.9: Dünenweg – Zufahrtsstraße von der Rezeption zu den Feriendörfern Da diese Zufahrtsstraße auch zum Erreichen der bereits gebauten Feriendörfer dienen und auch der Kurbetrieb sie nutzen soll, der Dünenweg schon jetzt in diesem Bereich eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche ist, ist er nicht als Ver-	Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg und <u>Zufahrtsrecht für angrenzenden BP 33.04.00</u>“ wird auf der Ebene der Bauleitplanung der Funktionszweck der Verkehrsanlage und die Adressierung der Nutzergruppen beschrieben. Die verkehrstechnische Umsetzung obliegt der Straßenverkehrsbehörde.	Nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
kehrfläche mit bes. Zweckbestimmung sondern als ganz normale Straßenverkehrsfläche mit Gehweg vorzusehen.		
<u>15.10: Geh-/Radweg und Befahren Kurbetrieb zwischen der Priwall Personenfähre und Dünenweg</u> Da das ein reiner Geh- und Radweg werden soll, kann im B-Plan kein Fahrrecht für den Kurbetrieb festgeschrieben werden. Das ist dann straßenverkehrsrechtlich in Form einer Ausnahmegenehmigung zu lösen.	Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg und Fahrrecht für Kurbetrieb“ werden auf der Ebene der Bauleitplanung der Funktionszweck der Verkehrsanlage und die Adressierung der Nutzergruppen beschrieben. Die verkehrstechnische Umsetzung obliegt der Straßenverkehrsbehörde.	Nicht berücksichtigen
<u>15.11: Kompassplatz</u> Dieser Platz ist sehr offen gestaltet. An ihm befindet sich eine Slip-Anlage, die zeitlich uneingeschränkt angefahren werden soll und wofür Platz zum Rangieren benötigt wird. Dieser Bedarf kreuzt sich aber mit der Fortführung des Fußgänger- und Radverkehrs vom zukünftigen Hotel kommend in Richtung Uferpromenade. Zudem soll über den Kompassplatz auch der Lieferverkehr des neuen Hotels abgewickelt werden. Es fehlt daher ein Verkehrskonzept für diesen Platz.	Die funktionstechnische Ausgestaltung der Promenade und ihren dazugehörigen Plätzen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung in Abstimmung mit den dafür zuständigen Dienststellen und Behörden. Da für die anschließenden Flächen (geplantes Hotel) ein weiterer B-Plan aufzustellen ist, sind in diesem Rahmen die konkreten Festlegungen zur Fußgängerführung sowie zur Anfahrbarkeit des Hotels zu klären. Eine Ergänzung in dem Bebauungsplan ist nicht erforderlich.	Klarstellung, nicht berücksichtigen
<u>15.12: Wegebeziehung zwischen SO1.1 und der Grün-und Sportanlagen</u> Es fehlen Wegebeziehungen für Fußgänger zwischen den o. a. Bereichen, die über die Planstr. D zu führen wären; ggf. auch für den Radverkehr.	In der Planzeichnung sind als „Darstellung ohne Normcharakter“ bereits die gewünschten Wegebeziehungen informell dargestellt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.	Klarstellung, nicht berücksichtigen
<u>15.13: Travemünde Woche</u>	Für die Veranstaltung der Travemünder Woche haben umfangreiche Abstimmungen mit Behörden, Organisationen und	Klarstellung, bereits berücksichtigt

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Im B-Plan sind keinerlei Aussagen zu finden, welche Flächen für die Travemünder Woche für was benötigt werden und welche Verkehre dann z. B. auf der Uferpromenade stattfinden müssen. ist daher auch der Veranstalter, der LYC am B-Planverfahren beteiligt worden?	Dienststellen gegeben. Der Seglerplatz, der Strandbereich unmittelbar neben der Südermole (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie zukünftig auch der Winterlager- bzw. Stellplatz für den Sportboothafen auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses, stehen für Trailer, Wohnmobile und evtl. auch Zelte zur Verfügung.	
Nr. 16 Hansestadt Lübeck 2.500 Soziale Sicherung – Wohnungswesen (26.06.2015)		
16.1: Grundsätzlich besteht zu der Aufgabenstellung des Bereiches keine Betroffenheit. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine vorübergehende tlw. Nutzung des im Planungsgebiet enthaltenen Gebäudebestandes für Menschen im Asylverfahren vorgesehen ist. Im Einzelnen sind folgende Gebäude betroffen: Derzeit sind 12 Personen/Menschen im Asylverfahren in der ehemaligen Hafenmeisterwohnung untergebracht und diese Wohnung vom Bereich Schule und Sport ist uns per Mietvertrag bis zum 30.09.2015 zur Unterbringung zur Verfügung gestellt worden. Seitens des Bereiches Schule und Sport ist auch die Nutzung des Hafengästehauses für die Unterbringung von ca. 30 Menschen im Asylverfahren ab dem 15.09.2015 in Aussicht gestellt worden. Unklar war hierzu aber noch, ob das auch möglich ist, wenn im September ein Beschluss in der Bürgerschaft gefasst wird und ob eine Nutzung bis zum Abriss im Sommer mit dem neuen Eigentümer vereinbart werden kann.	Es handelt sich um abgestimmte, befristete Zwischennutzungen in abgängigen Gebäuden. Die Befristungen werden rechtzeitig mit dem Bereich auf der Grundlage konkreter Bauzeitenpläne abgestimmt.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 17 Hansestadt Lübeck 1.201 Bereich Haushalt und Steuerung (25.06.2015)		
17.1: Aus der Sicht des Bereiches Haushalt und Steuerung können keine konkreten Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht gemacht werden, da die	Die Haushaltsanmeldungen sind bereits von den jeweils zuständigen Bereichen erfolgt.	Klarstellung

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Kosten betragsmäßig nicht aufgeführt sind. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass die haushaltsmäßige Ordnung für mögliche Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/Auszahlungen herzustellen ist. Mögliche Einzahlungen und erforderliche Investitionen werden im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sein. Eine Aufnahme in den Finanzplan / das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.		
Nr. 18 Hansestadt Lübeck – 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Abt. Verkehrsplanung (07.07.2015)		
Zum Bebauungsplan hat die Abteilung 5.610.4 Verkehrsplanung die folgenden Anmerkungen zur Begründung: 18.1: Seite 35, 5.3 Verkehrliche Erschließung, zweiter Absatz, letzter Satz: „Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Priwall angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen zu schaffen <u>sind</u>, dabei geht es vor allem um:“ Seite 36, 5.3. Verkehrliche Erschließung, vorletzter Absatz, ergänzen durch: „Es ist zu prüfen, ob geeignete Maßnahmen bestehen, den Pkw-Anteil der Gäste zu verringern, z.B. durch entsprechendes Marketing.“ Seite 36, 5.3. Verkehrliche Erschließung, letzter Absatz, ergänzen durch: „Im Verlauf der Wegeverbindungen ist anzustreben, die Querungen von Straßen im Sinne des Fuß- und Radverkehrs zu gestalten.“	Die textlichen Ergänzungen wurden in der Begründung vorgenommen. Die Anregungen betreffen keine Festsetzungen des B-Planes, sie werden bei der Ausführungsplanung entsprechend abgestimmt.	Klarstellung

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
18.2: zu Seite 36, 5.3.1 innere Erschließung im Sondergebiet, erster Absatz: Nach dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren der FGSV sind für Minikreisverkehre innerhalb bebauter Gebiete Außendurchmesser von 13 m bis 22 m ausreichend. Es sollte geprüft werden, ob an dieser Stelle nicht ein entsprechend kleinerer Kreisverkehr ausreichend ist als der bisher geplante (30 m Außendurchmesser). - 13 m Außendurchmesser entspricht einer Fläche von 133 m² - 22 m Außendurchmesser entspricht einer Fläche von 380 m² - 26 m Außendurchmesser entspricht einer Fläche von 531 m² - 30 m Außendurchmesser entspricht einer Fläche von 707 m²	Der in der Planzeichnung ausgewiesene Minikreisverkehr sieht einen maximalen Durchmesser von 30 m vor. Diese Ausweitung lässt gestalterische Spielräume zu. Eine Reduzierung des Durchmessers in der Planumsetzung ist möglich und wird angestrebt. Eine Ergänzung der Begründung ist nicht erforderlich.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
18.3: zu Seite 39, 5.3.1 innere Erschließung im Sondergebiet, Querschnitte: Die Fahrbahn in Planstraße B besitzt eine Breite von 4,75 m. Für eventuelle zukünftige Sonderveranstaltungen sollte eine Befahrbarkeit mit Linienbussen sichergestellt sein. Dies ist bei einer Fahrbahnbreite von 4,75 m nicht der Fall, allerdings kann in verkehrsberuhigten Bereichen auf den baulichen Gehweg ausgewichen werden, der für entsprechende Belastungen auszuliegen wäre.	Diese Notwendigkeit wird in der Planumsetzung betrachtet.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
18.4: Seite 41, 5.3.1 Innere Erschließung im Sondergebiet, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich/ Erlebnispromenade, vierter Absatz, hinter	Die technischen Voraussetzungen zur prinzipiellen Befahrbarkeit der Promenade werden im Rahmen der Ausbauplanung	Klarstellung, zur

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
dem ersten Satz („Die Promenade ist vorrangig den Fußgängern vorbehalten.“) ergänzen durch: „Die Gestaltung soll so erfolgen, dass auch ein Befahren mit Fahrrädern erfolgen kann.“	festgelegt und dort gesichert. Eine Ergänzung der Begründung ist nicht erforderlich.	Kenntnis nehmen
18.5: Seite 43, 5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), dritter Absatz, letzter Satz: Hier stellt sich die Frage, wer diese Überprüfung vorgeschlagen hat und durchführen wird.	Die Überprüfung erfolgt nach Realisierung der gesamten Anlage durch den Aufgabenträger in enger Abstimmung mit dem Betreiber des ÖPNV.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
Nr. I Amt Schönberger Land (15.10.2014)		
Mit Schreiben vom 15.09.2014 hat die Stadt Dassow bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die Stadt Dassow bekräftigt nochmals die bereits abgegebene Stellungnahme mit Schreiben vom 15.09.2014 über das Amt Schönberger Land zum Bebauungsplanentwurf 33.05.00 - Priwall-Waterfront, TB 1 der Hansestadt Lübeck (Stand 23.06.2014). Insbesondere sind die Ergebnisse der Hauptuntersuchung zur FFH-VU in die Planung einzubeziehen	Durch die GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH ist in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck und den staatlichen Behörden MV eine Untersuchung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2031 – 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden FFH-Gebiete ausgeschlossen werden können. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.	berücksichtigen
und ergänzende Untersuchungen zur Verkehrsbelastung zwischen Priwall und Dassow OT Pötenitz wegen veralteter Verkehrsuntersuchungen durchzuführen.	Am 17.07.2014 sind ergänzende Verkehrszählungen auf der Mecklenburger Landstraße / Landesgrenze durchgeführt worden. Das angeregte Verkehrsgutachten liegt vor, negative Auswirkungen auf die Straßen des Nachbarkreises sind nicht zu befürchten.	Berücksichtigen
Nr. II Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH Untere Forstbehörde (14.10.2014)		
Innerhalb des überplanten Areals des Bebauungsplanes 33.05.00 befindet sich Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011, der von der Planung betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
ist.		
Die betroffenen Waldflächen und -größen konnten aus Sicht der Forstbehörde in der Tabelle 1 und 2 nachvollzogen werden. Der Kompensationsbedarf wurde richtig berechnet, so dass eine Gesamtfläche von rd. 6,8 ha als Ersatzaufforstung auf städtischen Flächen als Ausgleich für umgewandelte Waldflächen erstellt werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Die untere Forstbehörde genehmigt die Waldumwandlung in einem gesonderten Verfahren nach dem der Grundeigentümer der Waldflächen die Waldumwandlung beantragt hat.	Der Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung wird entsprechend rechtzeitig eingeholt.	Zur Kenntnis nehmen
Der letzte Absatz von Pkt. 6.3.3 wurde bezüglich der Bezahlung und Durchführung der Ersatzaufforstung berichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig werden kann, muss die Waldumwandlung mir vorliegen und von der Unteren Forstbehörde einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nach Korrektur der voranstehenden Anregungen kann ich aus forstfachlicher Sicht der Unteren Forstbehörde dieser Bauleitplanung Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 zustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. III Bundespolizeiakademie (09.10.2014)		
Ihre Planung berührt keine von der Bundespolizeiakademie wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
Nr. IV Seniorenbeirats der Hansestadt Lübeck (12.10.2014)		
ich schreibe Ihnen als Vertreter des Seniorenbeirats der Hansestadt Lübeck (Fischstr.1-3, 23539 Lübeck). Deshalb hier noch mal die Kritikpunkte.		
a) Die Anbindung an den ÖPNV ist für ältere Mitbürger sonntags nicht gegeben. Werden also ältere Menschen sonntags in ihrer Wohnung "festgehalten", es sei denn sie haben noch ein Auto. Die Personenfähre fährt nur im Sommer und wohl auch kaum am Sonntag.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Taktung des ÖPNV ist nicht auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.	Zur Kenntnis nehmen
b) Um sich mit Lebensmitteln und anderen Gegenständen des täglichen Bedarfs zu versorgen, fehlen in annehmbarer Entfernung Möglichkeiten. Oder habe ich etwas übersehen?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück des ehemaligen Priwallkrankenhauses eine Nahversorgung durch einen Einzelhandelsbetrieb zu etablieren.	Zur Kenntnis nehmen
Es kommt der Verdacht auf, dass das Waterfront-Projekt ausschließlich für jüngere Menschen geplant ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Ferienwohnungen in den Promenadenvillen werden auch durch Fahrstühle barrierefrei erreichbar sein.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. V Wasser- und Schifffahrtverwaltung des Bundes – WSA Lübeck (14.10.2014)		
gegen die überarbeitete Fassung des o.g. Bebauungsplanes habe ich keine grundsätzlichen Bedenken. Die Anforderungen aus der Stellungnahme zur 59.1 - Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2008 einschließlich der Ergänzung vom 26.01.2009 - 3-213.3/40 sowie die bisher abgegebene Stellungnahme vom 22.05.2014 zum Bebauungsplan 33.05.00	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
gelten im vollen Umfang auch für diesen Bebauungsplan. Meine Belange aus der Stellungnahme vom 22.05.2014 wurden teilweise mit der Aufnahme in den Teil B - Text unter Hinweise B. und D. berücksichtigt. Einige Anforderungen sind jedoch noch offen.		
Unter Pkt. 5.3 ist die Breite der zulässigen Nutzung ausführlicher und unter Bezug auf den anliegenden Peilplan wie folgt zu erläutern: „Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Schiffsanlegestelle“ (WF 3) sind die Einrichtung und der Betrieb von Stegen einschließlich der erforderlichen Liegeplätze zum Zweck der Fährschiffahrt zulässig. Grenze des Bebauungsplanes und damit travesseitige Grenze der Wasserfläche (WF3) ist die 6,50 m-Linie des ausgewiesenen Fahrwassers.“	Unter Pkt. 5.3 wird bereits die Zulässigkeit von Stegen zum Zweck der Fährschiffahrt festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zum Betrieb der Fährschiffahrt sind bauplanungsrechtlich nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen
Zu bemängeln ist nach wie vor, dass die Kabellagen der WSV zur E-Versorgung und Datenanbindung gemäß dem anliegenden Plan 116/333 in der Planzeichnung nicht wiedergegeben sind. Die Verlegung des LWL erfolgte in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck bereits in Hinblick auf die Planungen von Priwall Waterfront. Eine nachträgliche Umverlegung des Lichtwellenkabels ist wegen der damit verbundenen Qualitätsverluste in der Datenübertragung möglichst auszuschließen. Hierzu ist auf die gesetzliche Verpflichtung zum uneingeschränkten Betrieb der Schifffahrtszeichen an der Trave gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz hinzuweisen. Für die Kabel der WSV, insbesondere für den in 2011 verlegten Lichtwellenleiter (LWL) ist die Funktionstüchtigkeit dauerhaft und uneingeschränkt - auch während einer Baumaßnahme - zu gewährleisten. Auf Grund ihrer Bedeutung für die Schifffahrtszeichen an der Trave muss eingefordert werden, dass die Kabel direkt in die Planzeichnung aufgenommen werden.	Die Berücksichtigung der Anmerkungen erfolgt im Rahmen der technischen Planumsetzung.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 2.4 Eigentumsverhältnisse der Hinweis vermisst, dass sich das Flurstück 15/7 mit Verkehrsfläche, Uferböschung und Südermole im Eigentum des Bundes befindet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis zu den Eigentumsverhältnissen wird unter Punkt 2.4 der Begründung ergänzt.	Berücksichtigen
Nr. VI Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 ~ Az 45-60-00 (18.09.2014)		
die bislang im Referat K 4 wahrgenommenen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange werden ab dem 1. April 2014 durch das Referat Infra I 3 des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen. Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu; senden: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Postfach 29 63 53019 Bonn e-mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org Die mit o.a. Bezug übersandten Unterlagen habe ich zuständigkeitshalber zur abschließenden Bearbeitung an diese Adresse weitergeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. VII Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (02.10.2014)		
die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
Nr. VIII Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e. V. (01.08.2014)		
Der vorgestellte B-Plan wird abgelehnt. Begründung: 1. Die geplante Bebauung von nahezu 25 m hohen Bauten an der Uferlinie der Trave, sowie von 16,5 m hohen Gebäuden am Priwallstrand schädigt das bislang offene, an Travemündung und Strand durch den bestehenden Wald geprägte Landschaftsbild irreversibel.	Die Wasserkante wird durch Gebäudehöhen von maximal 19,00 m über NHN (NHN = ca. 3,50 m = ca. 15,50 m Gebäudehöhe) und einer maximal 4-geschossigen Bauweise akzentuiert. Der südliche Bereich der Sondergebiete Reine Ferienwohnanlage kann mit einer maximal dreigeschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m über NHN bebaut werden. Der Blick auf die bestehende Bebauung des Rosenhofes und die gegenüberliegende Seite von Lübeck-Travemünde verdeutlicht, dass die historische Silhouette durch eine dichte viergeschossige Bebauung geprägt ist. Demzufolge kann die Höhe der Gebäude als angemessen betrachtet werden. Gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung in 2014 beinhaltet der Entwurf des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung eine Reduzierung der maximal zulässigen Höhen von 22,50m ü NHN auf 19,00 m ü NHN in Teilen des Sondergebietes SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristischer Infrastruktur“ Bautypologie „Sonderbauten“. Prägendes Element der Hafeneinfahrt Richtung Lübeck sind zum einen das Hotel auf der Travemünder Seite und auf der Priwall Seite das Museumsschiff sowie die unzähligen Masten der im Passathafen liegenden Segelschiffe. Diese drei markanten Sichtbeziehungen werden durch eine Bebauung mit einer Höhe von maximal 19 m ü NHN und der baulichen Akzentuierung entlang der Hafenkante nicht negativ überformt.	Nicht berücksichtigen / bereits teilweise berücksichtigt
2. Die Auswirkungen auf das bestehende FFH-Gebiet in Mecklenburg-Vorpommern "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" wurden nicht untersucht. Auf-	Durch die GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH ist in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck und den staatlichen Behörden MV eine Untersuchung	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
grund der erheblichen Erhöhung der Bettenzahlen ist eine erhebliche Auswirkung auf die empfindlichen DünenLebensraumtypen, die direkt östlich der Landesgrenze beginnen, wahrscheinlich und damit entscheidungsrelevant.	gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2031 – 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden FFH-Gebiete ausgeschlossen werden können. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.	
3. Die voraussichtlichen negativen Auswirkungen des geplanten Bauprojektes auf das FFH-Gebiet "Traveförde und angrenzende Flächen", hier insbesondere das NSG "Südlicher Priwall", werden durch Sie verneint, da durch eine geplante "Attraktivierung der Angebote im Plangebiet" (HL 2014: 82) die Gäste davon abgehalten werden sollen, die Ferienanlage in Richtung auf das NSG zu verlassen. Wie dagegen unter Pkt. 1. aufgeführt, wird durch die geplante hohe Bebauung und Gebäudedichte ein Gebiet mit eher naturfernem Ambiente geschaffen, dessen städtische Massivität den Bedarf nach Erholung in Natur und Landschaft erzeugen wird. Hierzu werden sowohl die Dünenbereiche an der Ostsee (vergl. Pkt. 2), als auch, insbesondere bei schlechterem, windigem Wetter, das Naturschutzgebiet "Südlicher Priwall" erhalten müssen. Vermutliche Beeinträchtigungen sind Tritterosion (Flora) und Scheuchwirkungen (Vögel), auch durch mitgebrachte Hunde. Die geplanten Minimierungsmaßnahmen wie das Aufstellen von Infotafeln, Info-Veranstaltungen, Broschüren in Begrüßungsmappen sind unzureichend; ein Naturbesucher-Konzept ist nicht erkennbar -aber erforderlich.	Mögliche Beeinträchtigungen der genannten Gebiete wurden gutachterlich untersucht (2010, 2015) und unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Besucherlenkung und -information) keine Gefährdung der Schutz- und Erhaltungsziele festgestellt. Gutachten zur „Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Rückbau der Gebäude am Priwallhafen“, zu den möglichen kumulativ mit den geplanten Projekten in Nordwestmecklenburg möglichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie VSch-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ sowie ein Risikomanagement zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave“ wurden zur erneuten Auslegung erarbeitet bzw. umfassend ergänzt, Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen, Regelungen, die nicht im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes möglich sind, werden durch städtebauliche Verträge gesichert.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
4. Die Untersuchungen bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen sind unzureichend. Es wurde von Augenzeugen glaubhaft vorgetragen, dass sich im Planungsgebiet noch erheblich weiter ausgedehnte unterirdische Bauwerke aus	Zu Fledermäuse: In der biologischen Eingriffsbewertung (LE-GUAN GMBH 2012) im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG für das Untersuchungsgebiet, in dem das Bebau-	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
den Zeiten des Zweiten Weltkrieges befinden, die bislang nicht erkundet worden sind. Solche ungestörten unterirdischen Anlagen sind potentielle Lebensräume (Sommer- und Winterquartiere) für Fledermäuse. Aufgrund der Größe der unterirdischen Anlagen von mindestens 400 m Ganglänge (Passathafen – ehem. . Krankenhaus Haus 2) ist auch mit entsprechend kopfstarken Populationen von Fledermäusen zu rechnen. Entsprechende Untersuchungen sind vorzunehmen.	ungsplangebiet liegt, die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Im Hinblick auf den geplanten Abriss der Hafengebäude wurde ergänzend ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, in dem die Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel untersucht wurden (BIOPLAN 2014/2015). Im Ergebnis wurden insgesamt vier in Anhang IV der FFH-RL gelistete Fledermausarten im Bebauungsplangebiet erfasst (Richtungsflüge, Jagd). (Potenzielle) Fledermausquartiere wurden in einigen Hafengebäuden festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Fledermäuse können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (Einhaltung bestimmter Zeiten bei Abriss von Gebäuden, Einhaltung bestimmter Zeiten bei Räumung des Baufeldes und Fällung von Gehölzen, Besatzkontrolle potenzieller Zwischenquartiere vor Durchführung baulicher Eingriffe, Umsetzung baulicher Maßnahmen an Gebäuden, Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthabitaten für Vögel). Entsprechende Regelungen sind im B-Plan aufgenommen worden bzw. werden im Rahmen des vorgegebenen Monitoring weiterhin geprüft. Zu unterirdische Bauwerke: In der Zeit von Januar bis Juni 2015 wurden durch den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH (2015) Untersuchungen (auf dem Priwall zur Ortung unterirdischer Gangsysteme (Versorgungsgänge) durchgeführt. Hierzu kamen u. a. geophysikalische Messungsverfahren zum Einsatz. Die so festgelegten Verdachtsflächen wurden anhand von Bag-	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
	gerschürfen/Sondierbohrungen nacherkundet. Zusammenfassend ergibt sich folgende Ergebnislage: • Nördlich von Gebäude 14 wurde die Fortsetzung des wasserseitigen Versorgungskanals freigelegt. Dort befinden sich noch weitere teilabgebrochenen und mit Bauschutt verfüllte Fragmente tunnelähnlicher Struktur. • Zwischen den Gebäuden an der Kailinie verlaufen Reste von Rohrleitungskanälen. • An der gesamten Uferböschung am Priwallhafen ist das Vorhandensein von Fragmenten bereits teilabgebrochener Versorgungsgänge nicht auszuschließen. • Die "Reste Bunkerzugang" im Wald am Dünenweg empfehlen wir oberirdisch abzubrechen, dabei auf das Abzweigen etwaiger Versorgungsgänge fachgutachterlich zu erkunden und anschließend zu verfüllen ist. Kenntnisse über das Vorhandensein von Fledermäusen in diesen Bereichen konnten nicht gewonnen werden.	
5. Es liegen bisher keine Angaben vor, an welchen genauen Standorten die bedrohte Flora vorübergehend gesichert und wieder angesiedelt werden soll. Da die Eignung der Böden für eine erfolgreiche Umsiedelung in der Regel nicht vorliegt, müssen die potentiellen Standorte vorher auf wissenschaftlicher Grundlage ermittelt und planungsrechtlich festgelegt werden.	In dem Umweltbericht wird unter Kapitel 6.3.3 „Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)“ zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und abgestimmt: - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die umgebende Vegetation während der Bauphasen gemäß DIN 18920 zu	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
	schützen. - Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste sind bei der Planumsetzung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung für eine spätere Wiederansiedlung im Bebauungsplangebiet zu sichern und im östlich benachbarten Baugebiet auf geeigneten Flächen vorübergehend einzupflanzen bzw. auszusäen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen. Darüberhinausgehende Maßnahmen erfolgen nach den o. g. Festlegungen in der Planumsetzung.	
Nr. IX Hansestadt Lübeck – Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck (06.10.2014)		
die Entsorgungsbetriebe haben grundsätzlich keine Bedenken zu den dargestellten Änderungen. Die Anregungen aus der Stellungnahme gem. §4(2) BauGB sind eingeflossen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich durch die Änderungen der Geschossigkeiten und Gebäudehöhen auch Änderungen in der Berechnung der noch zu erhebenden Anschlussbeiträge ergeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. X Hansestadt Lübeck – Bereich 2.830 Kurbetrieb Travemünde (02.10.2014)		
Aus wassersportlicher und touristischer Sicht empfehlen wir dringend den Neubau einer Slipanlage im Passathafen. Die vorhandene Holzrampe ist für Pkw-Gespanne mit trailerbaren Booten baulich nicht geeignet. Zur Standardausstattung eines jeden Sportboothafens gehört eine Slipanlage, die auch mit entsprechenden Zugfahrzeugen befahren werden kann. Auch vor dem Hintergrund der Olympiabewerbung der HL ist diese	Die infrastrukturelle Ertüchtigung des Passathafens ist Teil der – parallel zu diesem Bauleitplanverfahren laufenden - Promenadenplanung. Die Festsetzungen dieses Bauleitplanverfahrens ermöglichen prinzipiell diese Ertüchtigung.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
infrastrukturelle Investition zwingend erforderlich.		
Im Hinblick auf die geplante Umwandlung der vorhandenen Waldflächen in Grünflächen bitten wir darum, mit dem Investor eine Regelung zur Verkehrssicherung zu treffen. Da die geplante Bebauung näher an die Grundstücksgrenzen heranreicht, als die bisherige Campingplatzbebauung, ist zu befürchten, dass sich die Kosten für die Verkehrssicherungsmaßnahmen entlang der Grenzen zu den in unserer Verwaltung stehenden Flächen erhöhen werden. Entsprechende Erfahrungen mit der Bebauung der bereits bestehenden Feriendörfer liegen bereits vor. So wurden wir von dem Betreiber dieser Anlagen zur Aufastung von Bäumen aufgefordert, die an der Grundstücksgrenze stehen und deren Äste über die Ferienhäuser ragen. Da hier der Mindestabstand von 30 m zur Waldrandgrenze unterschritten wurde, und dieses in dem o. g. B-Plan-Bereich ebenfalls möglich erscheint, halten wir es für legitim, die Kostenträgerschaft für derartige Maßnahmen dem Investor aufzuerlegen. Daher muss aus unserer Sicht vor dem Waldumwandlungsantrag die Übernahme der damit verbundenen Kosten inkl. der Maßnahmenkosten (Entfernen einzelner Bäume zur Abstandsherstellung) sowie die dauerhafte Übernahme der dann folgenden Baum-Verkehrssicherungskosten einvernehmlich geklärt werden.	Die Verkehrssicherungspflicht sowie die damit verbundenen Kosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber / Investor mit der Hansestadt Lübeck/Kurbetrieb geregelt und sichergestellt.	berücksichtigen
Nr. XI Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (02.10.2014)		
ich bestätige den Eingang Ihres o. a. Schreibens und teile Ihnen aus den Bereichen Landwirtschaft und ländliche Entwicklung mit, dass zu der o. g. Planabsicht der Hansestadt Lübeck keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
Nr. XII Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (08.10.2014)		
in Hinblick auf die Belange der Küstensicherung und des Hochwasserschutzes nehme ich zu der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die wesentlichen küstenschutzrechtlichen Grundlagen und die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind unter 5.7.5 der Begründung zum Bebauungsplan 33.05.00 -Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - ausführlich dargestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Allerdings weise ich darauf hin, dass die Niederungsgebiete unter NHN + 3,00 m im überplanten Bereich als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist. Entsprechende Darstellungen für diese Bereiche bitte ich im B-Plan zu übernehmen.	In der Begründung unter Kapitel 5.7.5 „Maßnahmen zum Hochwasserschutz“ werden die Aussagen zum Hochwasserschutz bereits festgehalten und als Grundsätze formuliert.	Zur Kenntnis nehmen
Ich verweise auf die vorhergegangene Stellungnahme des LKN-SH (Az.: 4020 / 5260.41-03/000) vom 20. Mai 2014, in der die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausführlich dargelegt wurden. Diese Stellungnahme behält im vollen Umfang ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
<u>Hinweise:</u> Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.		
Nr. XIII Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (01.10.2014)		
Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich aus Sicht der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden wie folgt Stellung: 1. Naturschutz und Landschaftspflege		
Meine Stellungnahme vom 15.08.2014 halte ich weiterhin aufrecht. Zusätzlich weise ich auf folgenden Widerspruch hin: Meiner o.g. Stellungnahme lagen folgende Antragsunterlagen zugrunde: Anschreiben Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung; 5.610.1 Generelle Planung (per e-mail vom 11. Juli 2014, 14:55) Gutachten der Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH zur „Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG i.V.m. § 25 LNatSchG für das FFH-Gebiet DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ vom Juli 2014. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verweist die Grontmij GmbH in ihrem Schreiben vom 15.09.2014 auf die Internetseite der Stadtplanung. Dort wird in der Liste der ausliegenden umweltbezogenen Informationen auf folgendes Gutachten verwiesen:	Durch die GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH ist in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck und den staatlichen Behörden MV die Untersuchung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2031 – 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ vertiefend bearbeitet und mit allen Vertretern der UNB der Hansestadt als auch des Kreises Nordwestmecklenburg abgestimmt worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden FFH-Gebiete ausgeschlossen werden können. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
- Prüfung Natura 2000 - Gebiete FFH-Gebiet Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und EU-Vogelschutzgebiet Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See Letztgenanntes Gutachten wurde mir bisher nicht zur Stellungnahme übergeben.		
Nr. XIV Deutsche Telekom Technik GmbH (13.10.2014)		
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,		
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,		
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,		
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.		
Nr. XV TenneT TSO GmbH (19.09.2014)		
die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes berühren keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. XVI Travemünder Woche (22.08.2014)		
nach Prüfung erheben wir folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan, da wir als Verein und als Veranstalter sowie als durchführende Organisation der Travemünder Woche von den geforderten Maßnahmen oder geforderten Be-	Die Flächen auf dem ehemaligen Krankenhausgelände sind mit dem Bereich Schule und Sport und den Vertretern der Vereine des Passathafens abgestimmt. Sie werden durch die Aufstellung des B-Planes 33.06.00 „Mecklenburger Landstraße 49 –	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
bauungen negativ betroffen sind: Begründung zum Bebauungsplan 33.05.00 5.2.2 Teilgebiete SO 2 (letzter Absatz) Wir bezweifeln, dass die Flächen am Krankenhausgelände vom Flächenbedarf her ausreichend sind und fordern die Ergänzung aus der Vereinbarung zwischen der Interessengemeinschaft Passathafen und der Hansestadt Lübeck vom 13.06.14. Dort ist die Einbeziehung der Fläche am Fliederweg, sollten die Flächen am Krankenhaus nicht ausreichend sein, genannt. Der LYC und die Travemünder Woche gGmbH wenden ein, dass die Angaben der Ausweichareale nicht vollständig sind. Wir bitten darum, alle in der Vereinbarung vom 13.06.14 genannten Areale in die Planung einfließen zu lassen.	67 (ehemaliges Krankenhaus Priwall)“ planungsrechtlich gesichert – der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2015 vom Bauausschuss gefasst. Eine Einbeziehung weiterer Flächen ist daher nicht erforderlich.	
2. Begründung zum Bebauungsplan 33.05.00 5.2.2 Bebauung der Uferpromenade Der umlaufende Weg des Sportboothafens darf aus unserer Sicht durch die Überbauung der Uferpromenade nicht behindert werden. Der umlaufende Weg ist wichtiger Zugang zu den davorliegenden Steganlagen, ihre ungehinderte und sichere Benutzung ist für den Sportboothafenbetrieb unerlässlich. Deshalb darf die Bebauung der Uferpromenade auch nicht fluchtgleich mit der Uferspundwand sein. Der LYC und die Travemünder Woche gGmbH wenden ein, dass eine Uferbebauung bis direkt an die Wasserkante/Uferspundwand eine Einschränkung der Hafensicherheit und des Hafenbetriebes bedeutet und lehnen dieses Vorhaben ab.	Die Spundwände rund um den Passathafen werden komplett erneuert und mit einem neuen umlaufenden Steg versehen, so dass die Zugänglichkeit nicht nur gewährleistet sondern sogar verbessert wird, da es einen barrierefreien Zugang zu diesem Steg geben wird. Die Sonderbauten werden mit 1m Abstand zur alten, vorhandenen Spundwand vorgesehen. Die neue Spundwand wird vor die alte gesetzt und mit dem neuen mindestens 2m breiten Steg genügend Abstand zwischen den Hochbauten und der Wasserfläche ergeben, so dass keine Beeinträchtigungen des Sportboothafens zu befürchten sind. Auch zu diesen Baumaßnahmen hat es umfangreiche Abstimmungen mit den Vertretern der Segler gegeben.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
Nr. XVII Gemeinde Timmendorfer Strand (18.09.2014)		
die Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - der Hansestadt Lübeck sind zur Kenntnis genommen worden. Anregungen und Bedenken gegen die Planungsabsichten werden seitens der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. XVIII Hansestadt Lübeck – Bereich 5.660 - Planen und Bauen -Bereich Stadtgrün und Verkehr - Straßenentwurf - (16.10.2014)		
<u>1. Straßenverkehrsbehörde:</u>		
Die Straßenverkehrsbehörde hält ihre Stellungnahme vom 22.05.2014 weiterhin aufrecht. Die Planstraßen A Teil I und II sowie Planstraße B sind als verkehrsberuhigte Straßen mit einer Tempo 30-Beschilderung auszubauen. Die Planstraßen C und D sind entsprechend den Vorgaben der StVO zu Zeichen 325.1 als verkehrsberuhigter Bereich herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Anordnung der Beschilderung mit Zeichen 325 nur bei einem StVO-konformen Ausbau der Straßen erfolgen wird.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Beschilderung von Straßen ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen. Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen wie die Straßenbeschilderung erfolgt als verkehrsrechtliche Anordnung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Der Fahrbahnausbau im Plangebiet wird den im Rahmen der Besprechung vom 29.01.2014 und 26.02.2014 getroffenen Vereinbarungen beibehalten.	Nicht berücksichtigen
<u>2. Entwurfsabteilung:</u>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
a) In der Begründung zum B-Plan (Pkt. 5.3.1 Seiten 33/34) erfolgt eine widersprüchliche Darstellung zum Mischprinzip (Textteil) und Trennprinzip (dargestellter Ausbauquerschnitt) der Verkehrsanlagen der Planstraße A und B. Vor der Festlegung eines mit fester Breite definierten Ausbauquerschnittes im B-Plan sollte es Einvernehmen über den künftigen Ausbau und die Nutzung nach Misch- oder Trennprinzip geben. Hierbei wird sich insbesondere auch auf die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde bezogen.	Die Begründung wird angepasst, die widersprüchliche Formulierung „Mischprinzip“ gestrichen. Die Ausbauquerschnitte wurden an Abstimmungsterminen am 29.01.2014 und 26.02.2014 abgestimmt.	Berücksichtigen
Seitens des Entwurfes wird empfohlen, bei Anlage von Gehwegen diese von derzeit geplanten 2,00 m generell auf 2,5m zu verbreitern (ggf. dabei Reduzierung Planstraße A, Teil I auf nur 6,25m Fahrbahnbreite möglich).	Die im Bebauungsplan gewählten Breiten der Verkehrsflächen ermöglichen in der nachfolgenden Erschließungsplanung eine Anpassung der Gehwegbreiten. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.	Zur Kenntnis nehmen
b) Es sollte eine Klärung zur angedachten "Funktionsweise" des Kreisverkehrs erfolgen. Die Verwendung des Begriffes "Kleiner Kreisverkehr" im B-Plan ist in den Richtlinien beschrieben als Kreisverkehr mit baulich abgegrenzter, im Regelfalle nicht überfahrbarer, Mittelinsel. In diesem Falle wäre ggf. die Darstellung mit 30m-Durchmesser im B-Plan unzureichend, da neben der Kreisfahrbahn ggf. noch Gehweg, aber auf jeden Fall noch Beleuchtung, Bankett und Entwässerungseinrichtungen untergebracht werden müssen. Eine andere Möglichkeit wäre ein Minikreisverkehr (generell überfahrbare Mittelinsel).	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die verkehrsplanerische Konzeption sieht einen Minikreisverkehr an dieser Stelle vor. Die Begründung wird unter Punkt 5.3.1 angepasst.	Berücksichtigen
c) Die Planstraße C wurde im Teil A - Planzeichnung auf 6,10 m verbreitert. Diese Darstellung muss auch in die Begründung mit aufgenommen werden (dort noch 6,00 m).	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Abbildung zur Planstraße C wird in der Begründung angepasst.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
d) Es wird eine geringfügige Korrektur der Plandarstellung für Ende des öffentl. Bereiches in Planstraße D gewünscht (kein schräger Schnitt durch Straße sondern senkrecht direkt nach der Wendeanlage).	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Plandarstellung wird geändert.	Berücksichtigen
e) Es werden Bedenken hinsichtlich des angedachten Parkplatzkonzeptes geäußert. Derzeit sind bis auf die öffentl. Stellplatzanlage im Zufahrtsbereich der Planstraße A keine weiteren öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Gleichzeitig wird die Nutzung der Passat als Veranstaltungseinrichtung z. B. auch für Hochzeiten und ä. angegeben. Die Entfernung beträgt aber zwischen öffentl. Stellplatzanlage und Schiff ca. 400m. Auch soll die Promenade einschl. Marktplatz etc. für die allgem. touristische Nutzung aufgewertet werden - also nicht nur für die im B-Plan-Gebiet wohnenden Feriengäste. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird als unzureichend angesehen, insbesondere zu den o. angeführten Veranstaltungszeiten.	Die Konzentration der öffentlichen Stellplatzanlage (Parkplätze) an der Planstraße A dient zur Reduzierung des Parkraumsuchverkehrs und der Parkraumbewirtschaftung innerhalb des touristisch genutzten Plangebietes und ist städtebaulich gewünscht. Die öffentliche Stellplatzanlage kann bei Bedarf als Parkpalette ausgeführt werden. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters ist dieser Bedarf zu gegebener Zeit nach Fertigstellung aller Ferienhausangebote zu überprüfen und erst dann zu entscheiden, ob die Notwendigkeit für eine Parkpalette besteht. Die Anfahrbarkeit der erwähnten Veranstaltungseinrichtungen durch Besucher wird trotzdem sichergestellt.	Nicht berücksichtigen
Es wird angeregt, bei den geplanten privaten Parkhausanlagen ggf. auch eine öffentliche Nutzung mit vorzusehen.	Die privaten Parkhausanlagen sind für den aus den Sondergebieten Fremdenverkehr verursachten Bedarfen vorgesehen.	Nicht berücksichtigen
Seitens des Behindertenrates der HL wurden Behindertenstellplätze am Beginn und am Ende der geplanten Erlebnispromenade gefordert. Diese sind im B-Planentwurf nicht ersichtlich.	Die gewünschten Behindertenstellplätze sind in der nachfolgenden Ausbauplanung der Erschließung mit vorzusehen. Die Begründung wird im Kapitel 5.3.1 ergänzt. Eine gesonderte Kennzeichnung auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen
f) Bedenken bestehen ebenfalls bezüglich der "Bewirtschaftung" der vier im B-Plan ausgewiesenen direkt an der Was-	In der Begründung wird ausgeführt, dass Liefer- und Versorgungsfahrten für die Sonderbauten zeitlich stark eingeschränkt	Berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
serkante befindlichen Sonderbauten. Welche Fahrrechte liegen da auf der als Fußgängerzone gekennzeichneten Promenade?	über die Promenade geführt werden können.	
Nr. XIX Hansestadt Lübeck - Bereich 4.491 - Archäologie und Denkmalpflege (15.10.2014)		
Aus denkmalpflegerischer Sicht werden gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es wird aber gebeten, folgende Ergänzungen in den Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie in die Begründung aufzunehmen. In der Wasserfläche WF 2 im Passathafen sollte das gemäß § 1 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck eingetragene und damit unter Denkmalschutz gestellte Schiff „Passat“ in Teil A - Planzeichnung durch Umrandung und Kennzeichnung mit „D“ entsprechend PlanZV Anlage 1 Teil 14 Zeichen 14.2 oder 14.3 nachrichtlich als Kulturdenkmal gekennzeichnet werden. Das Kulturdenkmal „Passat“ wird in der Festsetzung für die Wasserfläche WF 2 mit dauerhafter ortsfester Nutzung und damit als unbewegliches Kulturdenkmal (entsprechend Zeichen 14.3) beschrieben. Die Kennzeichnung ist auch in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.	Den Hinweisen wird entsprechend gefolgt, der Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text wird um die Kennzeichnung der „Passat“ als Kulturdenkmal ergänzt und in der Begründung erläutert.	berücksichtigen
Entsprechend sollte im Teil B - Text im Abschnitt 5. Nutzung von Wasserflächen im Absatz 5.2 formuliert werden: In der Begründung Abschnitt 6.3.7. Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter ist der zweite Absatz „Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)“ zu ergänzen: „Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß §1 Abs. 2 i.V. mit § 5 Abs.2 Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein.		Berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
<u>Sonstiger Hinweis:</u> Der in der Stellungnahme der Lübeck Port Authority 5.691.2 vom 23.05.2014 (Bericht zur Prüfung und Behandlung der ... eingegangenen Stellungnahmen S25 S.62f.) gegebenen Anregung, die Wasserfläche WF 2 in zwei Teilflächen a) Passat/Veranstaltungsschiff und b) sonstige Nutzungen aufzuteilen, sollte nicht gefolgt werden. Begründung: die gegenwärtig festgesetzte Fläche WF 2 umschreibt in etwa den Mindest - Umgebungsschutzbereich für das Kulturdenkmal „Passat“ nach § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz. Eine generelle Zulassung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten (und damit besseren Vermarktungschancen) könnte eine Gefahr für den Denkmalwert des Kulturdenkmals (Erscheinungsbild, Erlebbarkeit und Ausstrahlung in die weitere Umgebung, Sichtachsen) bedeuten. Weitere Anlagen in diesem Umgebungsschutzbereich sollten einer denkmalpflegerischen Prüfung unterliegen und nicht pauschal zugelassen werden.	Die gewünschte Aufteilung der Wasserfläche WF 2 durch die Lübeck Port Authority wird aus Gründen des Umgebungsschutzes für das Kulturdenkmal „Passat“ nicht beabsichtigt. Dem Hinweis wird somit bereits gefolgt.	wird bereits berücksichtigt.
Nr. XX Hansestadt Lübeck - Bereich 5 691 - Lübeck Port Authority (15.10.2014)		
Im Folgenden gebe ich eine Gesamtstellungnahme der LPA zu dem Bebauungsplan ab: 1. Aus hafenplanerischer Sicht ist unseren früheren Stellungnahmen vom 28.01.2008, 15.12.2008, 13.04.2010 und 23.05.2014 nichts hinzuzufügen oder zu ergänzen, wir bitten diese Stellungnahmen zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
2. Aus Sicht der Hafenverwaltung berücksichtigen Sie bitte ergänzend zu der Stellungnahme vom 23.05.2014 folgendes: Gemäß Vereinbarung in der BL-Sitzung vom 11.09.2014	Der Festsetzungskanon der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 „Sportboothafen“ lässt den Betrieb als Sportboothafen zu. Um eine höhere Flexibilität in der Nutzungsauslastung zu erzielen, wird diese Festsetzung um den Abschnitt: „Ausnahmsweise	z. T. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
(TOP 6) soll der B-Plan unter „5.1 Nutzung von Wasserflächen“ eine Öffnungsklausel auch für die Nutzung durch Haus- bzw. Wohnboote enthalten. Dieses müsste unseres Erachtens auch weitergehende Nutzungen wie z. B. gewerbliche Bootsvermietung, Ausflugsfahrten, Pontons für diverse Nutzungen etc. umfassen. Der vorliegende Text enthält keine derartige Regelung. Wir bitten um Anpassung des Textteils bzw. um Rückmeldung und Begründung, sofern hiervon abgewichen wird. Die LPA bittet Ziffer 5.1 wie folgt zu ergänzen: „Auf maximal 10 % der Fläche WF 1 sind andere wassergebundene Nutzungen zulässig.“	können weitere Nutzungen, wie gewerbliche Bootsvermietung und notwendige Einrichtungen für Ausflugsfahrten zugelassen werden,“ ergänzt.	
Die Wasserfläche WF 2 ist gemäß Ziffer 5.2 für die Zweckbestimmung „Veranstaltungsschiff“ und für den Betrieb zugehöriger Steganlagen vorgesehen. Angesichts dieser Formulierung gehen wir davon aus, dass - neben dem Liegeplatz für die SS „Passat“ als Veranstaltungsschiff - auch weitere liegeplatzbezogene Nutzungen am Steg zulässig sind. Bereits heute legen traveaufwärts - also in WF 2 - vor der Passat Fahrgastschiffe an; diese Nutzung muss auch zukünftig möglich sein. Sofern diese bisherige Nutzung nicht zulässig sein sollte, wird um Änderung der Festsetzungen bzw. um Darlegung der Gründe für eine zukünftig abweichende Regelung gebeten.	Die gegenwärtig festgesetzte Fläche WF 2 umschreibt in etwa den Mindest - Umgebungsschutzbereich für das Kulturdenkmal „Passat“ nach § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz. Eine generelle Zulassung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten (und damit besseren Vermarktungschancen) könnte eine Gefahr für den Denkmalwert des Kulturdenkmals (Erscheinungsbild, Erlebbarkeit und Ausstrahlung in die weitere Umgebung, Sichtachsen) bedeuten. Weitere Anlagen in diesem Umgebungsschutzbereich sollten einer denkmalpflegerischen Prüfung unterliegen und nicht pauschal zugelassen werden.	Nicht berücksichtigen
Im Ufer- und Böschungsbereich zum Passathafen und der Slipanlage zeichnen sich aus unserer Sicht bereits heute Interessenskollisionen zwischen öffentlichem Fußgängerbereich/Uferpromenade und Nutzungen innerhalb des Sportboothafens ab. Mit Blick auf zukünftige Aufgabenverteilungen und Verkehrssicherungspflichten erscheint eine stärkere Trennung sinnvoll. Lösungen könnten zukünftig auch über verkehrsrechtliche Anordnungen oder bauliche Maßnahmen gefunden werden. Die Abwägungsprozesse und -gründe, die	Die als Fußgängerbereich gekennzeichneten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind in erster Linie den Fußgängern vorbehalten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Verkehre für Unterhaltung, Anlieferung und für andere Zwecke ausgeschlossen sind. Sonderregelungen für diese Arten des Verkehrs werden durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen getroffen.	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
Trennung weitgehend aufzuheben, sind innerhalb der LPA nicht bekannt. Hierzu müsste ggf. der Bereich Schule und Sport in seiner Betreiberfunktion Position beziehen.		
Im Festsetzungsteil ist bei III. unter C der Hinweis enthalten, dass wasserbauliche Anlagen nur unter bestimmten Voraussetzungen eine SSG benötigen. Nach unseren Informationen bezieht sich das Genehmigungserfordernis auch auf Anlagen dies-/ jenseits der genannten Mittelwasserlinie. Um Überprüfung und ggf. Korrektur wird gebeten.	Bei dem erwähnten Hinweis handelt es sich um einen rechtlichen Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck (Schreiben vom 22.05.2014). Weitergehende Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen
Nr. XXI Hansestadt Lübeck – Bereich 4.401 – Schule und Sport (07.10.2014)		
- Im Text des Bebauungsplanes wird immer von öffentlichen WCs gesprochen. Wir weisen darauf hin, dass die WCs nicht öffentlich sind, sondern zum Hafen gehören und für die Segler und Bootseigentümer zur Verfügung stehen, nicht aber der sonstigen Öffentlichkeit. Dies sollte auch aus dem Bebauungsplan so hervorgehen. Derzeit wird geprüft, inwieweit öffentliche WCs evtl. in das Hafenmeisterhaus mit integriert werden können.	Die Integration von öffentlich zugänglichen WCs innerhalb der Sondergebiete SO 1.2 „Ferienhausgebiete und öffentliche Infrastruktur“ ist wünschenswert und wird in der weiteren Ausführungsplanung der jeweiligen Gebäude geprüft. Eine ergänzende bauleitplanerische Festsetzung ist nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen
- Für die Ruderer der Lübecker Rudervereine, Kanuten und viele auswärtige Wanderruderer befindet sich ein Bootslager von der Passat aus gesehen zwischen dem zweiten und dritten Steg, welches direkt an der Hafenmauer befestigt ist. Aus dem Bebauungsplanentwurf ist nicht zu entnehmen, ob dieses bestehen bleibt bzw. überhaupt die Möglichkeit dafür erhalten bleibt. Dieses ist aber unbedingt erforderlich. 2010 wurde dies schriftlich vom Bereich Stadtplanung auch zugesagt, da die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 25.11.2010 diesem zugestimmt hat, wir können diese Lagermöglichkeit im aktuellen Entwurf allerdings nicht finden, obwohl sie in der Entwurfsplanung berück-	Für die Ruderer und Kanuten wird im Rahmen der Promenadenplanung eine Bootslagermöglichkeit im Bereich des zentralen Platzes/Treppenanlage vorgesehen. Eine Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, die Begründung wird um diesen Hinweis ergänzt.	z. T. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
sichtigt werden sollte.		
- Eine Regelung über die wegfallenden Winterlagerplätze ist im Entwurf nicht enthalten. Wir erwarten, hierfür zumindest eine Lösung zu benennen.	Wie in der Begründung unter Kapitel 5.3.4 bereits thematisiert, werden die Winterlagerplätze im Wesentlichen auf den Flächen des ehemaligen Krankenhausgeländes angeordnet. Da sich dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des BP 33.05.00 befindet, können auch keine Festsetzungen hierzu getroffen werden. Es wird jedoch ein gesondertes B-Planverfahren zur Absicherung der Winterlagerplätze bzw. Stellplätze für den Sportboothafen durchgeführt.	Zur Kenntnis nehmen
- Am direkten Promenadenrand zum Hafenbecken sind Sonderbauten geplant. Aus dem Entwurf ist nicht zu entnehmen, ob diese über die Deckschicht hinaus oder in diese hineinragen. Die Deckschicht gehört zur Spundwand, die teilweise ja auch schräg abfällt. Enden die Sonderbauten jetzt oben an der Kante zu dieser Schicht oder soll die Bebauung darüber hinausgehen? Dann wären hier Sonderregelungen zu treffen, wenn zum Beispiel Pfahlgründungen o.a. im Hafen oder in der Wand, die ja im Eigentum des BgA bleibt, erfolgen sollen.	Die Bauflächen für die Sonderbauten haben einen Mindestabstand von 1m zur jetzigen Spundwand einzuhalten, Auskragungen sind nicht zulässig. Die architektonischen und bautechnischen Konzeptionen der erwähnten Sonderbauten werden im Rahmen eines eigenständigen Architektenwettbewerbes ermittelt werden. Die bautechnischen Anforderungen zur Sicherung der „Hafenkante“ werden dort konkretisiert.	Zur Kenntnis nehmen
- Zu Punkt 5.7.4 - Wasserflächen sowie in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5 - Nutzung von Wasserflächen, ist es uns wichtig, auf folgende andere Sichtweise unseres Bereiches hinzuweisen. Zu den Wasserflächen wird ausgeführt, dass die Liegeplätze im Sportboothafen für Sportboote aller Art vorgesehen sind. In der Begründung wird in einem eigenständigen Absatz aber besonders darauf hingewiesen: „Die Nutzung der Flächen durch Wohnboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit oder sonstigen Wohnen oder der Fremdenbeher-	Der Festsetzungskanon der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 „Sportboothafen“ lässt den Betrieb als Sportboothafen zu. Um eine höhere Flexibilität in der Nutzungsauslastung zu erzielen, wird diese Festsetzung um den Abschnitt: „Ausnahmsweise können weitere Nutzungen, wie gewerbliche Bootsvermietung und notwendige Einrichtungen für Ausflugsfahrten zugelassen werden,“ ergänzt.	z. T. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
bergung dienen und zu diesem Zweck überwiegend ortsfest genutzt werden, ist unzulässig". Dies ist eine eindeutige Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Sportboothafens. Sicherlich ist es nicht unser Ziel, den Sportboothafen zu einer Wohnboothafenanlage zu gestalten, aber wir möchten unbedingt noch darauf hinweisen dass die Attraktivität eines Sportboothafens auch durch partielle ergänzende Nutzung, wie z. B. Wohnboothafennutzung, vielfach in vergleichbaren Sportboothäfen möglich gemacht wird. Wir würden es sehr bedauern, wenn wir als Betreiber des Sportboothafens einer marktwirtschaftlichen Chance durch eine von uns als Stadt selbst auferlegten Einschränkung in der Hafennutzung behindert werden. Daher wäre unsere Zielsetzung in der Festsetzung des B-Plans eine solche Einschränkung nicht zu erhalten. Wir bitten, dieses unbedingt nochmals zu verändern, damit eine weitgehende wirtschaftliche Nutzung des Hafens von der Stadt für die Stadt ermöglicht wird. Ausdrücklich möchten wir noch einmal erwähnen, dass eine solche Nutzung nur partiell in geringfügigem Umfang denkbar sein sollte.		
Nr. XXII Hansestadt Lübeck – Bereich 3.370 - Feuerwehr - Vorbeugender Brandschutz (29.09.2014)		
Die brandschutztechnischen Belange der Feuerwehr wurden bereits in früheren Stellungnahmen abgegeben und sind in der Anlage 1 - Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen eingeflossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Behandlung
Nr. XXIII Hansestadt Lübeck - Bereich 2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften Grundstücksmanagement Ost (24.09.2014)		
Aufgrund Ihrer Benachrichtigung über die öffentl. Auslegung des B-Planes vom 15.09. ist mir auf Seite 83 aufgefallen, dass die Zeiträume für den Abriss von Haus VI (künftig Rezeption) und der Gebäude am Passathafen aktualisiert werden müssen. Ich habe den abschließenden Bericht von Frau Barre zu Haus VI noch nicht vorliegen, sie hat aber im Vorfeld schon mitgeteilt, dass der Abriss für Haus VI nur vom 15.08. - 30.09. eines Jahres möglich ist. Ansonsten hat der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften keine weiteren Anmerkungen.	Im Hinblick auf den geplanten Abriss der Hafengebäude wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, in dem die Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel untersucht werden (BIOPLAN 2014/2015). Die Regelung zum Abriss der erwähnten Gebäude wird unter der textlichen Festsetzung Nr. 8.10 ergänzend geregelt.	Berücksichtigen
Nr. XXIV Hansestadt Lübeck – Bereich 3.390 - Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (18.09.2014)		
Für die Entwässerung des Oberflächenwassers in die Trave bzw. in das Grundwasser(Versickerung) sind entsprechende Erlaubnisansträge nach § 8WHG bei der unteren Wasserbehörde der HL zu beantragen. Ansonsten verweise ich auf die Stellungnahme der UWB vom 26.5.2014.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planumsetzung beachtet.	Zur Kenntnis nehmen

keine abwägungsrelevanten Anregungen haben abgegeben:

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (10.08.2015)

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (06.08.2015)

Gemeinde Timmendorfer Strand (09.07.2015)

Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr (Infra I 3) – (22.07.2015 und 26.07.2015)

Schleswig-Holstein Netz AG – Betrieb Verteilnetz West – Freileitungen - (07.07.2015)

Wasser- und Bodenverband Ostholstein (13.07.2015)

Gemeinde Stockelsdorf (08.07.2015)

Handwerkskammer Lübeck (16.07.2015)

Netz AG (07.07.2015)

TenneT TSO GmbH (25.06.2015)

IHK (17.07.2015)

Bereich 3.370 Feuerwehr (29.09.2014 + 26.06.2015)

Landeseisenbahnverwaltung (LBV.SH) (10.08.2015)

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (06.08.2015)

„Priwall Waterfront“

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB (23.07. bis 22.08.2014), der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligungen nach § 4a (3) BauGB (17.06. bis 17.07.2015) eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) vom 31.07.2015

Teil B: Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie sonstigen Einwänden

Die Stellungnahmen wurden nach folgenden Themenfeldern sortiert und einer Abwägung unterzogen:

1. Städtebau / Architektur / Landschaftsbild	2
2. Nutzung	17
3. Grün / Freiflächen / Wald / Natur- Artenschutz / Ausgleich.....	23
4. Wasser	33
5. Verkehr	38
6. Energie	45
7. sonstige Infrastruktur	45
8. Luftqualität	48
9. Bauzeit (Störung) / Bauablauf	50
10. Verfahren	51
11. Kosten	54
12. Tourismus	58
13. Soziales	61
14. Segler Verein „Herrenwyk“ e.V. Vertretung durch Rechtsanwälte v. Lindeiner Weinberg Hauser Ryll (02.07.2015).....	64
15. Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V. und weitere Private, vertreten durch Rechtsanwälte Geulen & Klinger (13.07.2015 + 14.08.2014).....	66

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
1. Städtebau / Architektur / Landschaftsbild			
1.1: Die zulässige Bebauungsdichte / Grundstücksausnutzung / maximal zulässige Höhenentwicklung / Geschossigkeit insbesondere an der Promenade wird als zu hoch angesehen.	5, 9, 13, 15, 18, 22, 23, 24, 43, 46, 50, 54, 63, 66, 69, 73, 74, 75, 79, 85, 89, 90, 92 und VOR-DRUCK (BIP-Vorlage)	Innerhalb des Bebauungsplanes wird der überwiegende Planungsbereich als Sondergebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt. Laut Baunutzungsverordnung (1990/1993) ist in einem Sondergebiet eine maximale GRZ von 0,8 zulässig, die im Bebauungsplan nicht überschritten wird. Diese maximale Festsetzung wird lediglich für die Sonderbauflächen entlang der Wasserkante vorgesehen. Die südlichen Sondergebiete weisen eine maximale GRZ von 0,4 aus und bleiben somit innerhalb der maximalen GRZ eines Allgemeinen Wohngebietes. Bei der gesamten Anlage handelt es sich um einen touristischen Schwerpunkt, dauerhafte Wohnungsnutzungen sind ausgeschlossen. Gerade die Gebäude an der Wasserkante stellen dabei eine besondere Situation dar und können die maximale GRZ von 0,8 begründen. Eine angemessene Aufenthaltsqualität kann durch die Lage im Bereich der Promenade, den ungestörten Wasserblick, den anderen vorhandenen Freiflächen einschließlich des sehr breiten Strandes gesichert werden. Die Schaffung neuer touristischer Attraktionen und die Stärkung eines wichtigen Wirtschaftszweiges ist auf der Grundlage des Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein zu sehen, der für den Priwall einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung vorgibt. Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,4 für die südlichen Sonderbauflächen orientiert sich an einer angemessenen stadträumlichen Verdichtung und Konzentration auf dafür geeigneten Flächen am Passathafen. Weitere Flächen auf dem Priwall stehen für eine touristische Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Ein insgesamt gesehen möglichst schonender Umgang mit Flächenverbrauch erfordert auch, auf geeigneten Flächen unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts eine städtebaulich verträglich Nutzungsdichte festzusetzen, die sich hier an den Kriterien eines allgemeinen Wohngebietes orientiert. Die Wasserkante wird durch Gebäudehöhen von maximal 19,00 m über NHN (NHN = ca. 3,50 m = ca. 15,50 m Gebäudehöhe) und einer maximal 4-geschossigen Bauweise akzentuiert. Der südliche Bereich der Sondergebiete Reine Ferienwohnanlage kann mit einer maximal dreigeschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m über NHN bebaut werden. Der Blick auf die bestehende Bebauung des Rosenhofes und die gegenüberliegende Seite von Lübeck-Travemünde verdeutlicht, dass die historische Silhouette	Nicht berücksichtigen / bereits teilweise berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		durch eine dichte viergeschossige Bebauung geprägt ist. Demzufolge kann die Höhe der Gebäude als angemessen betrachtet werden. Gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung in 2014 beinhaltet der Entwurf des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung eine Reduzierung der maximal zulässigen Höhen von 22,50m ü NHN auf 19,00 m ü NHN in Teilen des Sondergebietes SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristischer Infrastruktur“ Bautypologie „Sonderbauten“. Prägendes Element der Hafeneinfahrt Richtung Lübeck sind zum einen das Hotel auf der Travemünder Seite und auf der Priwall Seite das Museumsschiff sowie die unzähligen Masten der im Passathafen liegenden Segelschiffe. Diese drei markanten Sichtbeziehungen werden durch eine Bebauung mit einer Höhe von maximal 19 m ü NHN und der baulichen Akzentuierung entlang der Hafenkante nicht negativ überformt.	
1.2: Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Waldflächen werden nicht eingehalten.	9, 46, 54	Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig Holstein ist ein Abstand von 30 m zur nächsten Bebauung einzuhalten. Durch die Festsetzung eines 30 m breiten Streifens als öffentliche Grünfläche - parkähnlicher Baumbestand wird dieser Abstand planungsrechtlich gesichert, der Waldbestand wird entsprechend ausgelichtet und zu einem Park entwickelt. Die vorliegenden Festsetzungen sind mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H - Untere Forstbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abgestimmt - eine Zustimmung liegt vor. Die Umwandlung des Waldstreifens ist mit Ausgleichmaßnahmen verbunden, die mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt sind. Lediglich durch die Umwidmung der Waldflächen ist aufgrund der Ausgleichserfordernisse ein neuer Waldbestand auf städtischen Flächen in einer Größenordnung von rd. 6,8 ha neu aufzuforsten.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
1.3: Diskretionsabstand zwischen unterschiedlichen Nutzungen / Funktionen gefordert	13, 15, 20, 69	Planungsrechtlich gibt es keinen Anspruch eines Diskretionsabstandes. Abstände werden über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein geregelt, die wiederum keine Aussagen zu Abständen von Gebäuden zu Segelschiffen und Booten enthält. Genauso wenig gibt es ein Recht auf einen freien Ausblick in die Landschaft oder auf einen Fluss oder einen Hafen. Die unmittelbar an der Kaikante gelegenen Bauflächen für 4 Sondergebäude sollen städtebauliche Akzente setzen, sie sind in der Anzahl deutlich beschränkt. Der Ausblick sowohl von den geplanten Ferienwohnungen als auch von der öffentlichen Promenade aus auf die Trave, den Sportboothafen mit der Passat und die gegenüberliegende Seite Travemündes	Klarstellen und nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		wird nur geringfügig und damit verträglich eingeschränkt.	
1.4: Der Abstand der geplanten Bebauung zu bestehenden Nutzungen / Gebäuden wird kritisiert; keine Einschränkung der Hafensicherheit und des Hafenbetriebes	13, 93	Die bestehende Nutzung „Sportboothafen“ wird durch den Abstand der geplanten Bebauung mit Promenadenvillen und auch mit den vier Sonderbauten nicht unzumutbar eingeschränkt. Die im Hafen liegenden Schiffe dienen nicht dem dauernden Aufenthalt, sondern die Boote sind für den Wassersport vorgesehen. Die Einsicht von Seiten der neu geplanten Ferienwohnungen ist daher zumutbar. (siehe auch 1.9). Durch den neuen umlaufenden Steg mit einer Breite von 2,20m, der auf die neue Spundwand gesetzt wird, besteht genügend Abstand der Gebäudeaußenkante zum Wasser, die Hafensicherheit ist nicht gefährdet. Festgesetzt werden Sondergebiete für den Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO mit unterschiedlichen Schwerpunktbereichen, die von der reinen Ferienwohnanlage, über Wassersportbereiche bis hin zu öffentlichen Parkflächen reichen. Die geplanten Gebäude in den SO 1.2 Gebieten in unmittelbarer Nähe zur Wasserkante sind als Ferienwohnanlagen und teilweise der Möglichkeit zur Ansiedlung von touristischen Infrastrukturen in den Erdgeschossen, die jedoch auf dem Niveau der Promenade von ca. 3,50m ü NHN liegen, vorgesehen. Die Lage innerhalb der Promenade gliedert diese und schafft mit den geplanten Nutzungen in den Erdgeschossbereichen Anlaufpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Besucher.	Nicht berücksichtigen
1.5: Dichte der Bebauung wird als zu hoch angesehen	15, 46, 54, 64, 66, 69 und VOR-DRUCK (BIP-Vorlage)	Innerhalb des Bebauungsplanes wird der überwiegende Planungsbereich als Sondergebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt. Laut Baunutzungsverordnung (1990) ist in einem Sondergebiet eine maximale GRZ von 0,8 zulässig, die im Bebauungsplan nicht überschritten wird. Diese maximale Festsetzung wird lediglich für die Sonderbauflächen entlang der Wasserkante vorgesehen. Die südlichen Sondergebiete weisen eine maximale GRZ von 0,4 aus und bleiben somit innerhalb der maximalen GRZ eines Allgemeinen Wohngebietes. Bei der gesamten Anlage handelt es sich um einen touristischen Schwerpunkt, dauerhafte Wohnungsnutzungen sind ausgeschlossen. Gerade die Gebäude an der Wasserkante stellen dabei eine besondere Situation dar und können die maximale GRZ von 0,8 begründen. Eine angemessene Aufenthaltsqualität kann durch die Lage im Bereich der Promenade, den ungestörten Wasserblick, den anderen vorhandenen Freiflächen einschließlich des sehr breiten Strandes gesichert werden.	Nicht berücksichtigen / bereits teilweise berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
1.6: Höhe der Bebauung wird kritisiert	15, 24, 46, 58, 60, 63, 66 und VOR- DRUCK (BIP-Vorlage)	Die maximal zulässige Höhe der geplanten Gebäude wurde während des Planungsprozesses mehrfach geändert, insbesondere sind für die vier Sonderbauten die max. zulässigen Höhen um 3,50m reduziert worden. Das bedeutet, dass diese Gebäude max. 4 Vollgeschosse – entsprechend 19,0 m ü NHN hoch werden dürfen. Diese Höhe orientiert sich an bereits bestehenden Gebäuden des Rosenhofes, der in Teilbereichen noch höher ist und auch an der Vorderreihe. Die Schaffung neuer touristischer Attraktionen und die Stärkung eines wichtigen Wirtschaftszweiges ist auf der Grundlage des Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein zu sehen, der für den Priwall einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung vorgibt. Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,4 für die südlichen Sonderbauflächen orientiert sich an einer angemessenen stadträumlichen Verdichtung und Konzentration auf dafür geeigneten Flächen am Passathafen. Weitere Flächen auf dem Priwall sowie auf der Festlandseite stehen für eine touristische Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Ein insgesamt gesehen möglichst schonender Umgang mit Flächenverbrauch erfordert auch, auf geeigneten Flächen unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts eine städtebaulich verträglich Nutzungsdichte und –höhe festzusetzen, die sich hier an den Kriterien eines allgemeinen Wohngebietes orientiert.	Nicht berücksichtigen
1.7: Bettenzahl wird als zu hoch angesehen	15, 30, 46, 52, 54, 55, 66, 76	Mit dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur touristischen Wachstumsstrategie vom September 2013 hat sich die Stadt das Ziel gesetzt, die Übernachtungen auf 2 Mio./Jahr sowie die daraus resultierende Wertschöpfung zu erhöhen. Dafür ist es notwendig, die Bettenzahl für touristische Übernachtungen in den unterschiedlichen Segmenten deutlich zu steigern. Die Möglichkeiten, in Travemünde einschließlich Priwall an der Lübecker Bucht auf Flächen eine touristische Entwicklung zu initiieren, sind äußerst begrenzt. Daher ist beim Projekt Priwall auch eine städtebaulich noch vertretbare verdichtete Bebauung vorgesehen. Die Erhöhung der Bettenauslastung und damit auch verbunden die Ausweitung der Saisonzeiten stellen ein grundsätzliches Ziel für alle vorhandenen und geplanten Tourismuseinrichtungen dar. Um dieses Ziel erreichen zu können, sind qualitativ hochwertige Unterkünfte sowie nachfragegerechte Tourismuseinrichtungen wie das Erlebniscenter notwendig. Die Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen bedarf aber einer entsprechenden Anzahl von Betten in den unterschiedlichen Segmenten. Der Betrieb der Ferienhausgebiete Priwall Strand zeigt deutlich, dass ein entsprechendes hochwertiges Angebot zu einer Erhöhung der Auslastung führt.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.8: Zu hohe Bettenauslastung befürchtet	32	Die Erhöhung der Bettenauslastung und damit auch verbunden die Ausweitung der Saisonzeiten stellen ein grundsätzliches Ziel für alle vorhandenen und geplanten Tourismuseinrichtungen dar. Um dieses Ziel erreichen zu können, sind qualitativ hochwertige Unterkünfte sowie nachfragegerechte Tourismuseinrichtungen wie das Erlebniscenter notwendig. Die Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen bedarf aber einer entsprechenden Anzahl von Betten in den unterschiedlichen Segmenten. Der Betrieb der Ferienhausgebiete Priwall Strand zeigt deutlich, dass ein entsprechendes hochwertiges Angebot zu einer Erhöhung der Auslastung führt.	Nicht berücksichtigen
1.9: Promenade wird als zu schmal angesehen	15, 22, 23, 45, 50,	Die Promenade hat eine Breite von grundsätzlich über 25 m, in den Zonen in denen kein Gebäude an der Wasserkante vorgesehen ist. Zusätzlich kommt nochmal ein Abstand von 3 m innerhalb der Sonderbauflächen hinzu, so dass man von 28 m zwischen Wasserkante und der nächsten Bebauung ausgehen kann. Das entspricht dem Abstand der Gebäude von der Wasserfläche auf der gegenüberliegenden Traveseseite, wo sich die Höhenentwicklung der Gebäude ähnlich darstellt und sich keine erdrückende Wirkung einstellt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich in dieser Betrachtung um ein sehr subjektives Gefühl handelt und die Raumwirkung sehr unterschiedlich wahrgenommen wird. Mit der offenen Wasserseite und den Gebäuden von maximal 19 m Höhe im Rücken kann aus stadtstruktureller Sicht von einer angemessenen Promenadenbreite ausgegangen werden. Die Einengungen aufgrund der geplanten Gebäude an der Wasserkante werden als gliederndes Element und zur Aufspannung von Raumfolgen eingesetzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist dann immer noch 10 m breit. Eine Flaniermeile wie auf der gegenüberliegenden Traveseseite ist an dieser Stelle nicht das stadträumliche Ziel der Entwicklung.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
1.10: Abstand zu Wanderwegen zu gering	15	Der vorhandene Dünenweg ist in den Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg mit Fahrrecht für Kurbetrieb - mit aufgenommen worden. Die nächstgelegene Bebauung innerhalb der SO 1.2 und SO 1.3 Fläche wird mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Von Seiten der Landesbauordnung Schleswig Holstein bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Die gesetzliche Grundlage, in der ein Abstand von 20 m zu einem Wanderweg festgeschrieben ist, kann nicht verifiziert werden. Aufgrund der einseitigen Bebauung entlang des Weges, wird eine Beeinträchtigung des	Klarstellen und nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Wohlgefühls der den Weg nutzenden Personen ausgeschlossen.	
1.11: Sonderbauten (an der Wasserkante) zu hoch	15, 16, 20, 24, 30, 46, 54, 55, 63, 68, 90 und VOR-DRUCK (BIP-Vorlage)	Die Wasserkante wird durch Gebäudehöhen von maximal 19,00 m ü NHN (entsprechend ca. 15,50 m Gebäudehöhe) und einer maximal 4-geschossigen Bauweise akzentuiert. Der südliche Bereich der Sondergebiete Reine Ferienwohnanlage kann mit einer maximalen dreigeschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m über NHN bebaut werden. Der Blick auf die bestehende Bebauung des Rosenhofes und die gegenüberliegende Seite von Lübeck-Travemünde verdeutlicht, dass die historische Silhouette durch eine dichte viergeschossige Bebauung geprägt ist. Demzufolge kann die Höhe der Gebäude als angemessen betrachtet werden.	Nicht berücksichtigen
1.12: Festsetzungen zur Gebäudehöhe am Hafen wird als zu hoch angesehen	67	Die Wasserkante wird durch Gebäudehöhen von maximal 19,00 m ü NHN (entsprechend ca. 15,50 m Gebäudehöhe) und einer maximal 4-geschossigen Bauweise akzentuiert. Damit wurde die max. zulässige Höhe gegenüber der ersten Auslegung in 2014 um 3,50m reduziert. Der südliche Bereich der Sondergebiete Reine Ferienwohnanlage kann mit einer maximalen dreigeschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m über NHN bebaut werden. Der Blick auf die bestehende Bebauung des Rosenhofes und die gegenüberliegende Seite von Lübeck-Travemünde verdeutlicht, dass die historische Silhouette durch eine dichte viergeschossige Bebauung geprägt ist. Demzufolge kann die Höhe der Gebäude als angemessen betrachtet werden. Mit dieser Entwicklung kann weiterhin eine gut akzentuierte Wasserkante sichergestellt und der Altstadt von Travemünde ein gleichwertiges Gegenüber geschaffen werden.	Teilweise bereits berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigen
1.13: Die geplanten Gebäude östlich der Promenade werden als zu hoch angesehen	15, 63	Die max. zulässigen Höhen für die Sonderbauten wurden um 3,50m reduziert, Gebäude können in einer Höhe von maximal 19,00 m ü NHN (entsprechend ca. 15,50 m Gebäudehöhe) errichtet werden und mehr als 4 Vollgeschosse sind im Bebauungsplan nicht zugelassen. Mit dieser Höhe kann eine stadträumlich verträgliche Situation gesichert werden. Durch die homogene Gestaltung der Gebäudehöhen des Bebauungsplangebietes, das von Gebäudehöhen zwischen 19 m ü NHN und 16,5 m ü NHN für die Ferienhäuser ausgeht, stellen die Gebäude mit einer Höhe von 19 m ü NHN keinen unangemessenen Ausreißer dar.	Teilweise bereits berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigen
1.14:	15	Die Errichtung von Gebäuden entlang der Promenade ist in einem Abstand vom 3 m laut	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
Wunsch nach Erhöhung des Abstandes der Bebauung zur Promenade auf 6 m		den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. In den dafür vorgesehenen Bereichen, wo eine touristische Infrastruktur zulässig ist, können diese 3 m genutzt werden. Gleiches gilt für das Anbringen von Markisen oder das Aufstellen von anderen Stadtraumutensilien. Planungsrechtlich ist eindeutig definiert, welche Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und welche Flächen der Nutzung Sondergebiet Ferienwohnanlage zuzuordnen sind, was in den Baugenehmigungs- und Nutzungsgenehmigungen zu berücksichtigen ist.	
1.15: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als zu hoch angesehen	15, 38 und VOR- DRUCK (BIP-Vorlage)	Innerhalb des Bebauungsplanes wird der überwiegende Planungsbereich als Sondergebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt. Laut Baunutzungsverordnung (1990/1993) ist in einem Sondergebiet eine maximale GRZ von 0,8 zulässig, die im Bebauungsplan nicht überschritten wird. Diese maximale Festsetzung wird lediglich für die Sonderbauflächen entlang der Wasserkante vorgesehen. Die südlichen Sondergebiete weisen eine maximale GRZ von 0,4 aus und bleiben somit innerhalb der maximalen GRZ eines Allgemeinen Wohngebietes. Bei der gesamten Anlage handelt es sich um einen touristischen Schwerpunkt, dauerhafte Wohnungsnutzungen sind ausgeschlossen. Gerade die Gebäude an der Wasserkante stellen dabei eine besondere Situation dar und können die maximale GRZ von 0,8 begründen. Eine angemessene Aufenthaltsqualität kann durch die Lage im Bereich der Promenade, den ungestörten Wasserblick, den anderen vorhandenen Freiflächen einschließlich des sehr breiten Strandes gesichert werden. Die Schaffung neuer touristischer Attraktionen und die Stärkung eines wichtigen Wirtschaftszweiges ist auf der Grundlage des Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein zu sehen, der für den Priwall einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung vorgibt. Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,4 für die südlichen Sonderbauflächen orientiert sich an einer angemessenen stadträumlichen Verdichtung und Konzentration auf dafür geeigneten Flächen am Passathafen. Weitere Flächen auf dem Priwall stehen für eine touristische Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Ein insgesamt gesehen möglichst schonender Umgang mit Flächenverbrauch erfordert auch, auf geeigneten Flächen unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts eine städtebaulich verträglich Nutzungsdichte festzusetzen, die sich hier an den Kriterien eines allgemeinen Wohngebietes orientiert. Die Wasserkante wird durch Gebäudehöhen von maximal 19,00 m über NHN (NHN = ca. 3,50 m = ca. 15,50 m Gebäudehöhe) und einer maximal 4-geschossigen Bauweise akzentu-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		iert. Der südliche Bereich der Sondergebiete Reine Ferienwohnanlage kann mit einer maximal dreigeschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m über NHN bebaut werden. Der Blick auf die bestehende Bebauung des Rosenhofes und die gegenüberliegende Seite von Lübeck-Travemünde verdeutlicht, dass die historische Silhouette durch eine dichte viergeschossige Bebauung geprägt ist. Demzufolge kann die Höhe der Gebäude als angemessen betrachtet werden.	
1.16: Abstand zu Naturschutzgebieten wird für zu gering gehalten	16	Im Bebauungsplan 33.05.00 Priwall Waterfront sind im Teilbereich 1 keine Naturschutzgebiete (NSG) festgesetzt, noch grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an ein Naturschutzgebiet. Eine Betrachtung der Abstände zum NSG ist somit nicht erforderlich. Die Naturschutzbelange werden in der Planung intensiv berücksichtigt. Entsprechende Gutachten wurden durch die Fachgutachter LEGUAN GmbH und GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck und den staatlichen Behörden MV gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2031 – 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ vertiefend bearbeitet und mit allen Vertretern der UNB der Hansestadt als auch des Kreises Nordwestmecklenburg abgestimmt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden FFH-Gebiete ausgeschlossen werden können. Die Ausführungen können der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entnommen werden.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
1.17: Anzahl der versiegelten Flächen erscheint zu hoch	26, 47	Das überplante Gebiet ist bereits jetzt zu einem hohen Teil intensiv genutzt und teilweise auch versiegelt. Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes waren die Balance zwischen der Dichte der geplanten Bebauung des Gebietes, der Sicherung von Freiflächen und der Schaffung eines attraktiven Ferienhausgebietes sowie die Sicherung einer attraktiven Hafennutzung wichtige Bestandteile. Gleichzeitig muss die Möglichkeit gesichert werden, dass die Planungen für einen Investor wirtschaftlich interessant sind, denn nur so kann der Bereich positiv entwickelt werden. Im Bebauungsplan ist zum einen ein großer Anteil an Waldflächen bzw. öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Desweiteren werden in einem großen Teil des Bebauungsplangebietes SO-Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was eine an-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		gemessene bauliche Dichte, gemäß den Anforderung der Baunutzungsverordnung eines Wohngebietes, sicherstellt. Eine vertretbare bauliche Dichte kann in diesem Bereich somit erzielt werden. Die nachzuweisenden Stellplätze werden in mehrgeschossigen Parkpaletten nachgewiesen, um möglichst wenig Flächen für diese Nutzungen zu versiegeln. Entlang der Hafenkante ist eine höhere Versiegelung festzustellen. Ziel dieser Entwicklung ist zum einen, einen qualitativ hochwertigen Freiraum entlang des Traveufers sicherstellen zu können und zum anderen die Erreichbarkeit der Bootsanlagen, auch mit dem PKW sicherstellen zu können. Die Promenade wird durch eine dichte Baustruktur gerahmt. Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, bei gleichzeitiger Sicherung der baulichen Fassung der Promenade, wird auf eine starke Verdichtung in einem in SO-Gebieten zulässigen Rahmen von einer GRZ von 0,8, gesetzt. Im Rahmen einer neuen baulichen Entwicklung im Bereich des Priwall soll im Gesamtblick der Entwicklung eine ansprechende städtebauliche Struktur durch den Einklang von dichten Strukturen und eher aufgelockerter Bebauung sichergestellt und der Flächenverbrauch in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden.	
1.18: kein Ideenwettbewerb (Einbeziehung des Gestaltungsbeirates)	32	Im gesamten Planungsprozess, der sich bereits über mehrere Jahre hinzieht, ist der Gestaltungsbeirat immer wieder mit eingebunden worden. Auf Empfehlung des Gestaltungsbereichs wurde für das Entwicklungsgebiet ein städtebaulicher Wettbewerb in 2013 durchgeführt. Hierfür wurden sechs Architektengruppen aufgefordert, sich der stadträumlichen Struktur anzunehmen. Die besten Ergebnisse für die unterschiedlichen Teilbereiche der Entwicklung sind am Ende des Wettbewerbs zusammengetragen und gemäß Beschluss durch den Bauausschuss als städtebauliches Gesamtkonzept Grundlage für den B-Plan geworden. Es ist ein weiterer Architekturwettbewerb zur Realisierung der Sonderbauten vorgesehen, der sich mit den Bauflächen unmittelbar an der Hafenkante beschäftigen wird und so eine qualitativ hochwertige Architektur sichergestellt werden kann.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
1.19: Zu geringer Abstand zu den Nutzungen im Priwallhafen	32, 55, 68	Planungsrechtlich gibt es keinen Anspruch eines Diskretionsabstandes. Abstände werden über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein geregelt, die keine Aussagen zu Abständen von Gebäuden zu Segelschiffen und Booten enthält. Genauso wenig gibt es ein Recht auf einen freien Ausblick in die Landschaft oder auf einen Fluss oder einen Hafen. Die unmittelbar an der Kaikante gelegenen Bauflächen sind in der Anzahl deutlich be-	Klarstellen und nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
durch geplante Bebauung		schränkt. Lediglich vier Bauflächen für die Sonderbauten sind dafür vorgesehen, die entlang der Kaikante Akzente setzen. Durch die geplante Errichtung von Ferienwohnhäusern ist natürlich nicht ausgeschlossen, dass die Touristen einen Blick auf die Bootsanleger machen, den Ausblick genießen und das Treiben im Hafen beobachten. Das ist allerdings auch möglich, wenn die Gebäude einen größeren Abstand zur Wasserfront hätten. Der Anspruch eines Diskretionsabstandes ist weiterhin nicht haltbar, wenn man diesen Sachverhalt auf andere Stadtbereiche ableiten würde. Parks in der Stadt, die zentralen Plätze uvm. sind durch Menschen belebt, werden genutzt und andere Menschen wohnen unmittelbar an diesen öffentlichen Flächen. Ein Diskretionsabstand kann an diesen Orten gar nicht eingerichtet werden. Die Frage eines erforderlichen Sozialabstandes auch ohne die rechtliche Notwendigkeit stellt sich aus der Hinsicht nicht, dass es sich bei den Anlegern um keine dauerhaften Wohnnutzungen handelt, sondern lediglich phasenweise genutzt wird und der Sportcharakter in einem Sportboothafen ein wichtiger Bestandteil darstellt.	
1.20: Größerer Abstand zum Ufer gefordert	54	Der Abstand der geplanten Gebäude zum Ufer des Passathafens wurde im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes auf der Grundlage der Neugestaltung der Promenade in einem städtebaulichen Wettbewerb festgelegt. Die Notwendigkeit, die Gesamtkosten für die Neugestaltung der Promenade auf einen durch die Bürgerschaft festgelegten Eigenanteil zu begrenzen, bezog sich insbesondere auf die Reduzierung der neu zu gestaltenden Gesamtfläche der Promenade. Desweiteren wurden Materialien festgelegt, die dem Ort angemessen und nachhaltig sind – die Verwendung von Granit wurde aus Kostengründen ausgeschlossen. Die Einhaltung eines größeren Abstandes der Neubebauung hätte eine breitere öffentliche Promenade zur Folge gehabt, die Herstellungskosten als auch die dauerhaften Unterhaltungskosten erhöht ohne jedoch einen wesentlich größeren Nutzen für die Öffentlichkeit zu bringen.	Nicht berücksichtigen
1.21: zu starke Über- bauung des Strandes be-	55, 36	Der Bebauungsplanes Nr. 33.05.00 Priwall Waterfront (Teilbereich 1) bezieht in seinen Geltungsbereich den Strandbereich gar nicht mit ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan endet entlang der östlichen Grenze des Dünenweges. Eine Strandbebauung ist ausgeschlossen.	Klarstellen und nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
fürchtet			
1.22: Besonderer Hochwasserschutz aufgrund der Lage gefordert	38, 76	In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kapitel 2.3.4 Hochwasserschutz auf die Belange zu diesem Thema eingegangen. Es wird dargestellt, dass sich die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - außerhalb von durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebieten liegt. Der Priwall und damit einige Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind allerdings Überflutungsgefährdet bei Ostseehochwasser. Durch das Fehlen einer Küsten- oder Hochwasserschutzanlage ist eine Überflutung nicht ausgeschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden konkrete bauliche Anforderungen zum Hochwasserschutz als Mindesthöhen der Erdgeschossfußböden getroffen. Der Landesbetrieb für Küstenschutz ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planungen eingebunden worden und hat im Mai 2014 sowie im Oktober 2014 eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgetragenen Anregungen sind in die Planung, wie geschildert, eingeflossen.	Nicht berücksichtigen
1.23: Düsenwirkung zwischen den Gebäuden beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität	38	Ein Gutachten zum Thema der Düsenwirkung innerhalb des Plangebietes ist nicht durchgeführt worden. Die Promenadenvillen werden durch die Akzentuierung von Einzelgebäuden ab dem 1. Obergeschoss bei durchgehenden Erdgeschosszonen keine dauerhaften und nicht akzeptablen Windgeschwindigkeiten erzeugen. Höhere Windgeschwindigkeiten sind grundsätzlich im geografischen Bereich entlang der Küste bei bestimmten Wetterlagen nicht auszuschließen. Um Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität zu mildern, sind im Rahmen der geplanten gastronomischen Einrichtungen teilweise Wintergärten bzw. Windschutzwände vorgesehen.	Nicht berücksichtigen
1.24: Abstand zu Dünen einhalten	50	Der Naturraum des Priwalls ist ein wesentlicher Faktor der Standortqualität und soll daher nachhaltig und schonend genutzt werden. Der Naturraum ist in seinen wesentlichen Bestandteilen zu erhalten und zu entwickeln. Dennoch ist es vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption unvermeidbar einen Dünenbereich in Anspruch zu nehmen, welcher gem. § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 LnatSchG gesetzlich geschützt ist. Ein Befreiungsantrag ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen. Die Flächen sind im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt worden und ein entsprechender Kompensationsbedarf wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen bzw. die Umsetzung vertraglich gesichert.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Ausgleich für den Verlust eines Dünenbiotops: Für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,55 ha eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.	
1.25: Versickerungsfläche (für Regenwasser) gefordert	55	Das Regenwasser der Fußgängerbereiche der Uferpromenade mit seinen zugeordneten Plätzen wird gesammelt und in die Wasserflächen des Passathafens bzw. die Trave entwässert. Aufgrund der überwiegend für die Versickerung geeigneten Sandböden sowie der ausreichenden Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken im Bereich der Sondergebiete grundsätzlich möglich und vorgesehen. Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu beantragen und zu bauen, es müssen Flächen dafür bereitgehalten werden. In Bezug auf die Versickerung des Oberflächenwassers stehen verschiedene technische Möglichkeiten zur Verfügung, so dass eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung genau auf den Standort zugeschnitten werden kann. Um das bei Starkregenereignissen anfallend Niederschlagswasser schadlos abzuleiten sind Notwasserwege erforderlich, die im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen sind. Die Trassen sind durchgängig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wird über die textliche Festsetzung Nr. 9.8 geregelt, dass in den Teilgebieten SO 1.1 und 1.2 nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig sind. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von Belichtungsflächen und technischen Aufbauten extensiv begrünt auszuführen; die Vegetationsschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.	bereits berücksichtigt
1.26: Bauform mit klarer Verbindung zur Umgebung gefordert	56	Die im Rahmen des B-Planes 33.05.00 „Priwall Waterfront, Teilbereich 1“ vorgesehenen Bauflächen grenzen nicht unmittelbar an die vorhandenen baulichen Strukturen auf dem Priwall an. Zur Wohnbebauung Kohlenhof und zur Ferienhaussiedlung bestehen durch die vorhandenen Waldflächen natürliche Abgrenzungen. Eine unmittelbare strukturelle Einbindung an das bauliche Umfeld ist nicht erforderlich. Gleichwohl ist eine modern interpretierte Bäderarchitektur vorgesehen, die textlichen Festsetzungen zu Materialien und Farbgebung	Teilweise bereits berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		stellen dafür den Rahmen. Die geplanten viergeschossigen Promenadenvillen orientieren sich in der Gesamthöhe an der bestehenden Bebauung des Rosenhofes auf der Priwallseite und der historischen Bebauung an der Vorderreihe, eine städtebauliche Einbindung an der Travemündung ist damit gegeben. Es ist aber nicht eine durchgängige geschlossene Bebauung geplant, sondern durch das Vorsehen von vielfältigen durchblicken zur Waldkullisse wird auf die Umgebung Rücksicht genommen. Weiterhin prägend bleiben die langgestreckten Promenaden entlang des Flusses mit seinen zahlreichen Anlegern und Freiräumen. Bauliche Anlagen befinden sich bereits heute im Bereich des Priwallhafens, der durch die geplante neue Bebauung stärker akzentuiert wird und einen architektonisch hochwertigen Rahmen für den Hafen und somit eine Aufwertung des Stadtbildes an der Travemündung schafft.	
1.27: Bebauungsdichte (für Ferienhausgebiete) wird als zu hoch angesehen	68, 9	Innerhalb des Bebauungsplanes wird der überwiegende Planungsbereich als Sondergebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt. Laut Baunutzungsverordnung (1990/1993) ist in einem Sondergebiet eine maximale GRZ von 0,8 zulässig, die im Bebauungsplan nicht überschritten wird. Diese maximale Festsetzung wird lediglich für die Sonderbauflächen entlang der Wasserkante vorgesehen. Die südlichen Sondergebiete weisen eine maximale GRZ von 0,4 aus und bleiben somit innerhalb der maximalen GRZ eines Allgemeinen Wohngebietes. Bei der gesamten Anlage handelt es sich um einen touristischen Schwerpunkt, dauerhafte Wohnungsnutzungen sind ausgeschlossen. Gerade die Gebäude an der Wasserkante stellen dabei eine besondere Situation dar und können die maximale GRZ von 0,8 begründen. Eine angemessene Aufenthaltsqualität kann durch die Lage im Bereich der Promenade, den ungestörten Wasserblick, den anderen vorhandenen Freiflächen einschließlich des sehr breiten Strandes gesichert werden. Die Schaffung neuer touristischer Attraktionen und die Stärkung eines wichtigen Wirtschaftszweiges ist auf der Grundlage des Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein zu sehen, der für den Priwall einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung vorgibt. Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,4 für die südlichen Sonderbauflächen orientiert sich an einer angemessenen stadträumlichen Verdichtung und Konzentration auf dafür geeigneten Flächen am Passathafen. Weitere Flächen auf dem Priwall stehen für eine touristische Entwicklung nicht mehr zur Verfügung. Ein insgesamt gesehen möglichst schonender Umgang mit Flächenverbrauch erfordert auch, auf geeigneten Flächen unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts eine städtebaulich ver-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		träglich Nutzungsdichte festzusetzen, die sich hier an den Kriterien eines allgemeinen Wohngebietes orientiert.	
1.28: Abstand SO 1.2 zum Zuweg zur Fußgängerfähre wird als zu gering angesehen	68	Der Zuweg zur Fußgängerfähre wird über eine neue, barrierefreie Rampe innerhalb der Böschung geführt und damit gegenüber dem heutigen Zugang deutlich verbessert. Die Promenadenbreite ist mit ca. 7m Breite zwischen den in die Böschung integrierten Sitzstufen bis an die Grundstücksgrenze der geplanten Gastronomie ebenfalls breiter als im Bestand. Hinzu kommt bis zur Gebäudekante ein 3m breiter Streifen für Außengastronomie.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
1.29: Potentielle Zufahrt zum Priwall über Pötenitz ist keine Alternative der Verkehrerschließung	52, 82	Landseitig besteht eine Anbindung nur über den Kreis Nordwestmecklenburg mit einem Anfahrtsweg über Dassow / Pötenitz, der allerdings für Verkehre, die nicht aus Mecklenburg-Vorpommern kommen, einen großen Umweg mit entsprechendem Zeitaufwand bedeutet. Diesen Umstand hat der Verkehrsgutachter (URBANUS 2008/2014) in seine Verkehrsuntersuchung mit aufgenommen. Die Hauptzufahrt wird nach wie vor über die Autofähren nachgewiesen, deren Leistungsfähigkeit durch das vorliegende Gutachten bestätigt wird.	Nicht berücksichtigen
1.30: Forderung nach Denkmalschutz	9, 90	Die Archäologie und Denkmalpflege der Stadt Lübeck ist in die Planungen mit eingebunden worden. Sie haben aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen. Zur Sicherung der Bedeutung des Schiffs "Passat" wird zusätzlich die nachrichtliche Übernahme als Einzeldenkmal mit aufgenommen. Mit der Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen in allen Sondergebieten entlang der Wasserkante von maximal 19,0 m ü. NHN, wird ein ansprechender baulicher Rahmen für das Kulturdenkmal gesichert. Gebäuden wird der Status eines Denkmals durch die Denkmalschutzbehörde verliehen. Besitzen sie diesen Status so sind entsprechende gesetzliche Grundlagen einzuhalten. Die Gebäude aus den 30er Jahren besitzen diesen Status nicht. Sie sind als reine Zweckbauten für den Hafen, der dann auch als U-Boothafen genutzt wurde, entstanden. Mit der neuen Bebauung wird eine touristische Nutzung angestrebt, die sich in der Gebäudegestaltung	Klarstellen. wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		wiederfinden wird.	
1.31: zu viele Stockwerke sind zulässig	54	Die Höhe der Sonderbauten wurde um 3,50m reduziert, die Wasserkante wird nunmehr durch Gebäudehöhen von maximal 19,00 m ü NHN und einer maximal 4-geschossigen Bauweise akzentuiert. Der südliche Bereich der Sondergebiete Reine Ferienwohnanlage kann mit einer maximalen dreigeschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m über NHN bebaut werden. Der Blick auf den Rosenhof und auf die gegenüberliegende Seite von Lübeck-Travemünde verdeutlicht, dass die historische Silhouette durch eine dichte viergeschossige Bebauung geprägt ist. Demzufolge kann die Höhe der Gebäude als angemessen betrachtet werden. Es ist im Weiteren darauf hinzuweisen, dass innerhalb der SO 1.2 Gebiete südlich der Promenade keine durchgehende Bebauung mit vier Geschossen vorgesehen ist, sondern ein durchgehender eingeschossiger Sockel durch punktförmige Aufbauten gegliedert wird.	Nicht berücksichtigen
1.32: Geschossflächenzahl (GFZ) wird als zu hoch angesehen	38	Im überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes wird die Kubatur der Gebäude durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der max. Grundfläche in Verbindung mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Ausweisung von Bauflächen und der Festsetzung von Gebäudehöhen definiert und ist damit bestimmt genug. Die gewählten Festsetzungen orientieren sich an den beabsichtigten Gebäuden, die im Rahmen der Wettbewerbe in ihrer Lage und Höhe abgestimmt wurden. Im Bereich der SO 1.1 Gebiete, in denen die Errichtung von "Dünenvillen" geplant ist, werden eine GRZ von 0,4 und die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Das kann übertragen einem Ansatz von 1,2 für die Geschossflächenzahl entsprechen. Somit bewegt man sich in diesen Sondergebieten im Rahmen des nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Wertes für ein Wohngebiet oder Ferienhausgebiet. Eine zu hohe GFZ für diesen Bereich ist also auszuschließen. Für die vier unmittelbar am Wasser liegenden Bauflächen sind Sonderbauten vorgesehen, deren konkrete Ausbildung erst durch einen Realisierungswettbewerb geklärt wird. Die für diese vier Teilgebiete (SO 1.2) an der Hafenpromenade festgesetzten Grundflächen von 1.000 m² bzw. 1.500 m² berücksichtigen die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Höchstwerte der Geschossflächen (GF) für die jeweils geplanten Gebäude, lassen jedoch für den Wettbewerb den nötigen Spielraum zu.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
2. Nutzung			
2.1: Eine Jugendherberge wird gefordert	2, 29, 42, 50, 62, 82, und VORDRUCK (BIP-Vorlage)	Der im Jahre 2005 von der Bürgerschaft beschlossene „Masterplan Priwall“ ist Grundlage für die touristische Entwicklung der Flächen Priwall Waterfront als auch der bereits vollständig realisierten Ferienhausgebiete. Die touristische und städtebauliche Konzeption für das Plangebiet sieht vorrangig die Errichtung von Ferienwohnungen und -häusern in Verbindung mit ergänzenden touristischen Angeboten vor. Eine Erweiterung des Nutzungsspektrums mit einer „Jugendherberge“ oder vergleichbaren Low Budget Angeboten auf dem Priwall ist wünschenswert. Angedacht ist eine Nachnutzung bestehender Gebäude an der Mecklenburger Landstraße außerhalb des Plangebietes (Archiv Stadtbibliothek) vorbehaltlich der Verlagerung der jetzigen Nutzungen und einer Finanzierungsmöglichkeit.	Nicht berücksichtigen
2.2: Ein Campingplatz fehlt, der bestehende Campingplatz wird überplant	2, 46, 54, 55, 57, 62, 70, 75, 82, 85, 89 und VORDRUCK (BIP-Vorlage)	Zur Stärkung des Tourismusstandortes Travemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 29.04.2005 den Masterplan Priwall als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwall beschlossen. Des Weiteren hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 25.11.2010 die „Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus“ beschlossen, die zum Ziel hat, die Zahl der gewerblichen Übernachtungen um 50% sowie den touristischen Bruttoumsatz um ca. 30% zu steigern. Um die vorhandenen touristischen Angebote in Travemünde zu ergänzen, die Anzahl der Übernachtungsgäste zu erhöhen, neue Zielgruppen für einen Urlaub in Travemünde zu interessieren und die Wertschöpfung des Tourismus in der Region zu verbessern, wurden mehrere Konzeptstudien und städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planungen des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 eingeflossen sind. Die Umsetzung dieser vorgenannten Planungsziele lässt die Integration eines Campingplatzes innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu. Für Campingurlauber stehen in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Priwall der DLRG-Campingplatz sowie der Platz der Naturfreunde zur Auswahl. Ein weiterer gut ausgestatteter und großer Campingplatz wird in Ivendorf betrieben. Im Rahmen der Realisierung des letzten Feriendorfes innerhalb der gewerblichen Ferienhausanlage sind Haustypen entwickelt worden, die auch für z.B. durchreisende Fahrradtouristen bzw. Nachfragende nach kostengünstigen Unterkünften zur Anmietung bereit stehen.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
2.3: Leerstand außerhalb der Ferien befürchtet	5	Aufgrund des geplanten Angebotes von vielfältigen Angeboten insbesondere um den Promenadenbereich erhält das Plangebiet eine ganzjährige Attraktivität und Belebung über die ansonsten schwächer nachgefragten Jahreszeiten hinaus. Darüber hinaus sollen auch Konzepte für Konferenz-, Tagungs- und Seminarmöglichkeiten entwickelt werden. Mit einem Leerfallen der Sondergebiete außerhalb der Feriensaison ist somit nicht zu rechnen und auch nicht im Interesse der Betreiber.	Nicht berücksichtigen
2.4: Kinderspielplätze fehlen, Lage der Kinderspielplätze wird kritisiert	7, 15, 45, 50, 74	Entlang des Ostseeküstenradweges werden die bestehende Bolz- und Spielplätze aktiviert bzw. reaktiviert werden. Südlich des zentralen Platzes sowie unmittelbar an der Promenade werden zudem neue Spieleinrichtungen in zentraler Lage entstehen. Diese Einrichtungen sind öffentlich zugänglich. Eine ausreichende Anzahl an Kinderspielmöglichkeiten wird somit sichergestellt.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
2.5: öffentliche Kultureinrichtungen fehlen konzeptionell	7	Im Bereich der Promenade sind in den Sondergebieten SO 1.2 neben den Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume, - Schank- und Speisewirtschaften, - Läden als auch Anlagen für kulturelle (...) Zwecke ausnahmsweise zulässig. Eine Ansiedelung von kulturellen Einrichtungen wird somit prinzipiell planungsrechtlich ermöglicht. Die bestehende Ostseestation soll in die Neubebauung integriert und im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Promenade für Besucher, insbesondere Kinder eine verbesserte Zugänglichkeit zum Wasser ermöglicht werden.	Wird bereits berücksichtigt
2.6: soziale Wohnungen fehlen und werden gefordert	7	Die Ziele der Stadtentwicklung orientieren sich an Potentialen für Nutzungen, die nicht an jedem Standort gleiche Voraussetzungen finden. Flächen bzw. Standorte für Sozialwohnungen bzw. kostengünstigen Wohnungsbau können im gesamten Stadtgebiet nachgewiesen werden. Der Priwall ist prädestiniert für eine touristische Nutzung, die Flächen der Hansestadt Lübeck unmittelbar an der Lübecker Bucht sind äußerst begrenzt. Dieser Tatbestand wird durch die Vorgaben der Landes- und Regionalen Raumordnung bestätigt, die für Travemünde die qualitative, hochwertige und nachhaltige touristische Entwicklung vorsehen. Der Masterplan 2005 konkretisiert diese Planungsziele für den Priwall. Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes „Priwall Waterfront“ stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Freizeit und Erholung dar.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Die Nutzungsausweisungen im Geltungsbereich konkretisieren diese Planungsvorgaben auf der Ebene des Bebauungsplanes und setzen somit vorrangig Sondergebiete für den Fremdenverkehr fest. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ohne Zweifel erforderlichen kostengünstigen Wohnungen werden im Zusammenhang mit diversen anderen B-Plänen im gesamten Stadtgebiet Lübecks geschaffen.	
2.7: Befürchtung, dass keine Jugendfreizeitangebote geplant werden	8	Im Rahmen des B-Planes können nur die Voraussetzungen für entsprechende Aktivitäten in Gebäude mit entsprechenden Einrichtungen oder Spielplätze vorgesehen werden. Neben der Aktivierung / Reaktivierung der Einrichtungen für Kinder (siehe Kinderspielplätze) ist in dem Sondergebiet SO 1.3 explizit die Unterbringung von Spiel-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Die bereits bestehende Ostseestation soll in die Neubebauung integriert werden. Ausreichende Möglichkeiten zur Entwicklung von Jugendfreizeitangeboten sind somit gegeben.	Wird teilweise berücksichtigt.
2.8: Planung lässt keine naturnahe Erholungsstätte mehr zu	9	Auf dem Priwall verbleiben insgesamt mit den Naturschutzgebieten südlich der Mecklenburger Landstraße sowie dem sehr breiten Strand genügend Möglichkeiten für eine naturnahe Erholung bestehen. Innerhalb des Planungsgebietes wird die Vegetation zum überwiegenden Teil erhalten und prägt auch weiterhin den naturhaften Charakter des Priwalls. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang kompensiert. Im Bereich unversiegelter Freiflächen insbesondere zwischen den Dünavillen (SO 1.1) werden Neuanpflanzungen mit heimischer Vegetation innerhalb des Plangebietes, vergleichbar der Ausbildung der Freiflächen in den Feriendörfern durchgeführt. Lebensräume für heimische Tierarten bleiben zum überwiegenden Teil erhalten.	Wird teilweise berücksichtigt.
2.9: Platz für (Groß-) Zelte und Wohnwagen im Kontext von Großveranstaltungen gefordert	15, 74	Für die Veranstaltung der Travemünder Woche haben umfangreiche Abstimmungen mit Behörden, Organisationen und Dienststellen stattgefunden. Der Seglerplatz, der Strandbereich unmittelbar neben der Südermole (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie zukünftig auch der Winterlager- bzw. Stellplatz für den Sportboothafen auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses, stehen für Trailer, Wohnmobile und evtl. auch Zelte zur Verfügung. Es ist nicht zu vertreten, dass für temporäre Veranstaltungen ganzjährig große Flächen freigehalten und nicht für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Das Ziel, die 10-	Wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		tägige Travemünder Woche auch auf dem Priwall weiterhin durchzuführen, ist von allen Seiten bestätigt. Die Vermietung der Ferienhäuser und –wohnungen wird auf diese Veranstaltung besonders ausgerichtet. Die konkrete Nutzung von Flächen wird im Detail wie bereits jetzt auch für die Festlandseite jeweils rechtzeitig abgestimmt.	
2.10: Ein Grillplatz ist nicht vorhanden	15	Im Rahmen der Neugestaltung der Promenade ist auf dem Kompassplatz ein Familien - Grillplatz vorgesehen.	Klarstellen, wird bereits berücksichtigt
2.11: kein Veranstaltungsraum für Bewohner mit 1. Wohnsitz vorgesehen	18	In den promenadenseitigen Sondergebieten SO 1.2 "Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur" sind Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume zulässig. Entsprechende Räumlichkeiten sind auch in der Planumsetzung vorgesehen, die auch für Veranstaltungen für bzw. von Bewohnern des Priwall genutzt werden können.	Wird bereits berücksichtigt
2.12: kein Sammel- und Treffpunkt bei Hochwasser in der Planung vorgesehen	18	Die Belange des Hochwasserschutzes sind in den Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen. Konkrete bauliche Anforderungen zum Hochwasserschutz werden als Mindesthöhen der Erdgeschossfußböden getroffen, Im Katastrophenfall – Sturm, Hochwasser o.ä. – muss wie bisher auch gewährleistet sein, dass entsprechende Rettungsdienste, insbesondere die Feuerwehr, Möglichkeiten zum Aufstellen von Fahrzeugen und Notfallunterkünfte für Rettungspersonal zur Verfügung stehen. Dies ist auf den Flächen der öffentlichen Promenade (Höhe ü NHN über 3,50m) für entsprechende Fahrzeuge und im geplanten Hafenmeisterhaus möglich, das auch als Sammel- und Treffpunkt für betroffene Bewohner dienen wird.	Klarstellen, wird bereits berücksichtigt
2.13: Treffpunkt am Passathafen geht verloren	21	Die gesamte öffentliche Promenade und die dazugehörigen Plätze werden neu gestaltet, es wird mehr Bänke und Sitzstufen zum Wasser zum Aufenthalt und Treffen geben. Ergänzt werden diese nicht kommerziellen Angebote durch diverse gastronomische Einrichtungen.	Wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
2.14: Reiz durch zu viele Strandkörbe geht verloren	27	Die Bewirtschaftung des Priwall Strand ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
2.15: kein öffentliches Schwimmbad geplant	29, 44	Ein öffentlich zugängliches Schwimmbad ist im Zusammenhang mit dem Bau eines neuen Hotels auf dem ehemaligen Aquatop-Grundstückes vorgesehen. Ein öffentliches Bad auf dem Priwall würde nicht unerheblichen zusätzlichen Verkehr anziehen, die Besucher müssten zusätzlich zum Eintritt die Fähpreise zahlen. Es wurde daher frühzeitig entschieden, aus den genannten Gründen und wegen der Herstellungs- und Unterhaltungskosten, die im Haushalt nicht gesichert werden können, kein öffentliches Schwimmbad einzuplanen. Eine privat finanzierte Ressortlösung ist im Rahmen der Festsetzungen im Bereich des SO 1.3 Erlebniscenter möglich. Aktuell ist eine gegenseitige Kooperation der Investoren für Priwall Waterfront und des A-Ja Hotels (hier ist ein Schwimmbad geplant) vorgesehen, die beinhaltet, den Gästen gegenseitige Besucherrechte einzuräumen.	Nicht berücksichtigen
2.16: örtlicher Supermarkt fehlt in der Planung	51, 63	Läden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²) können ausnahmsweise im Sondergebiet (SO 1.2) zugelassen werden. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 33.06.00 Mecklenburger Landstraße 49 – 67 (ehem. Krankenhaus) wird eine Fläche für die Ansiedlung eines Nahversorger - Supermarktes vorgesehen. Abfragen unter einschlägigen Anbietern haben ein Interesse zur Ansiedlung geäußert. Dieser Standort liegt für alle Kunden, insbesondere für die Bewohner des Priwall sehr zentral und ist fußläufig als auch mit dem PKW sehr gut erreichbar.	Klarstellen, wird bereits berücksichtigt
2.17: keine Polizeiwache geplant	60, 64	Die Polizei ist als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden. Ihre Belange sind in den Entwurf der Planung eingeflossen. Eine Polizeiwache innerhalb des Plangebietes ist derzeit nicht geplant.	Nicht berücksichtigen
2.18: zu kleine Feuerwache	60, 64	Zurzeit wird eine neue Feuerwache auf dem Grundstück an der Travemünder Landstraße als Ersatz für die abgängige Feuerwache in Kücknitz gebaut. Damit reduzieren sich die Anfahrtswege nach Travemünde und auch zum Priwall deutlich. Die Feuerwehr ist als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden. Ihre	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Belange sind in den Entwurf der Planung eingeflossen. Bedenken gegen die städtebauliche Konzeption bestehen seitens der Feuerwehr nicht.	
2.19: Seniorenerholung sichern	69	Die Seniorenerholung findet außerhalb des Geltungsbereiches in den Gebäuden an der Mecklenburger Landstraße statt und ist von den Festsetzungen dieses B-Planes nicht betroffen. Ob eine Möglichkeit besteht, diese Erholung in den neuen Ferienhäusern bzw. -wohnungen anzubieten, bleibt weiteren Abstimmungen vorbehalten und ist nicht Gegenstand des B-Planes.	Klarstellen
2.20: Ostseestation erhalten	69	Die Integration der Ostseestation in eines der Gebäude in den promenadenseitigen Sondergebieten ist geplant.	Wird bereits berücksichtigt
2.21: Sanitäre Anlagen in Stegnähe (Norden und Südwesten) gefordert	15	Sanitäre Anlagen sind sowohl am Kompassplatz, wie auch östlich des Passatplatzes (Sondergebiet SO 2"Sanitärgebäude") vorgesehen.	Wird bereits berücksichtigt
2.22: Jugendfreizeitstätten fehlen in der Planung	57	Die Jugendfreizeitstätte auf dem Priwall wurde bereits vor Jahren aus Kostengründen aufgegeben, die Flächen für die gewerbliche Ferienhausanlage umgenutzt. Die Neueinrichtung einer solchen Einrichtung insbesondere für Jugendgruppen und Klassenfreizeiten aus anderen Bundesländern war zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt. Im Bereich der Promenade sind in den Sondergebieten SO 1.2 neben den Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume, - Schank- und Speisewirtschaften, - Läden auch Anlagen für (...) soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Einer Ansiedelung von Jugendfreizeiteinrichtungen wird somit prinzipiell planungsrechtlich die Möglichkeit gegeben.	Klarstellen, wird teilweise berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3. Grün / Freiflächen / Wald / Natur- Artenschutz / Ausgleich			
3.1: Verlust von Fledermauslebensraum / Waldverlust / Ersatzaufforstung kritisiert	1, 18, 26, 60, 61, 63, 89	Das Plangebiet enthält keine für die erfassten Fledermausarten zentralen Lebensstätten und ist auch als Jagdhabitat von untergeordneter Bedeutung. Im Westen und Osten des Plangebietes bleibt der überwiegende Teil der Waldflächen als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse erhalten, für den Verlust einzelner Quartiere werden Ersatzquartiere im Umfeld geschaffen. Durch die naturhafte Gestaltung der unversiegelten Freiflächen werden neue Lebensräume auch für Fledermäuse entstehen. Ein erheblicher Teil des errechneten Kompensationsbedarfs für den Waldverlust resultiert aus der nach § 24 LWaldG notwendigen Waldumwandlung (Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3), mit der aber kein tatsächlicher Verlust von Gehölzen einhergeht, sondern lediglich eine Umwidmung in eine öffentliche Grünfläche mit parkartigem Baumbestand. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt. Eine Kompensation über die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen hinaus ist somit nicht notwendig.	Wird bereits berücksichtigt
3.2: Berücksichtigung der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Entwicklungsplanung westlich des Passathafens in der Planung gefordert	1	Die städtebauliche Entwicklung westlich des Passathafens ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Mögliche Auswirkungen auch kumulativer Art sind in einem gesonderten Bebauungsplan zu untersuchen und zu bewerten.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
3.3: Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensati-	1, 88, 89	Die für den Verlust von 2.731 m ² Dünenbiotop (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG) vorgesehene, doppelt so große Ausgleichsfläche stellt gegenwärtig einen durch Freizeitnutzung beeinträchtigten Bereich dar, in dem eine natürliche Sukzession nicht stattfinden kann. Durch die Einzäunung werden Trittschäden unterbunden und eine natürliche Vegetations-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
on von Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlich geschützten Bereichen sind ungeeignet		entwicklung ermöglicht. Das mehrjährige Monitoring im Bereich der östlich angrenzenden "Ferienhausanlage Priwall" (2007-2011) kommt zu dem Ergebnis, dass die Freiflächen zwischen den Ferienhäusern grundsätzlich als Lebensraum für charakteristische und seltene Tier- und Pflanzenarten geeignet sind. Eine Wiederbesiedlung auch mit Pflanzenarten der Roten Liste hat dort erfolgreich stattgefunden. Eine erfolgreiche Umsiedlung von Pflanzenbeständen der Roten Liste ist daher auch im Plangebiet zu erwarten.	
3.4: Erhalt des Waldstreifens an der Mecklenburger Landstraße aufgrund der klimatischen Schutzfunktion gefordert	2	Die Waldbereiche entlang der Mecklenburger Landstraße bleiben vollständig mit all ihren Funktionen erhalten. Teilbereiche im Nordosten des Plangebietes gehen verloren. Der nördliche Rand der zum Erhalt festgesetzten Waldfläche verliert seinen Waldstatus und erfährt eine Umwidmung zu einer öffentlichen Grünfläche mit parkartigem Baumbestand unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Eine erhebliche Einschränkung der klimatischen Schutzfunktion ist nicht zu erwarten.	Nicht berücksichtigen
3.5: Hinweis auf den Baumbestand der Wälder als natürlicher Sturm-schutz	8, 26	Der überwiegende Teil der Waldfläche im Plangebiet bleibt mit all seinen Funktionen erhalten. Der an die geplante Bebauung angrenzende Teil der Waldfläche verliert seinen Waldstatus und erfährt eine Umwidmung zu einer öffentlichen Grünfläche mit parkartigem Baumbestand unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.	Wird bereits berücksichtigt
3.6: Küsten- und Windschutz geht durch Abholzung verloren	3	Teilbereiche des Waldes im Nordosten des Plangebietes gehen verloren, die bisher für den Passathafen einen gewissen Windschutz boten. Durch die Bebauung an diesen Standorten wird der Windschutz teilweise durch die Gebäude übernommen. Eine erhebliche Einschränkung der Küsten- und Windschutzfunktion ist nicht zu erwarten. Der überwiegende Teil der Waldfläche im Plangebiet bleibt mit all seinen Funktionen erhalten. Der an die geplante Bebauung angrenzende Teil der Waldfläche verliert seinen Waldstatus und erfährt eine Umwidmung zu einer öffentlichen Grünfläche mit parkartigem Baumbestand unter Erhalt des	Wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		vorhandenen Baumbestandes	
3.7: Küstenschutz (Anstieg des Meeresspiegels) gefordert	3	In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kapitel 2.3.4 Hochwasserschutz auf die Belange zu diesem Thema eingegangen. Es wird dargestellt, dass sich die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - außerhalb von durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebieten liegt. Der Priwall und damit einige Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind allerdings Überflutungsgefährdet bei Ostseehochwasser. Durch das Fehlen einer Küsten- oder Hochwasserschutzanlage, ist eine zeitweise Überflutung, die vor allem über die Pötenitzer Wiek sozusagen von hinten aufläuft, nicht ausgeschlossen. Küstenschutz- bzw. Hochwasserschutzanlagen für den Priwall in Form von Deichen oder Flutmauern würden ganz erhebliche Eingriffe in den Bestand der Flächen der Naturschutzgebiete bzw. des Strandes bedeuten und sind daher nicht vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden konkrete bauliche Anforderungen zum Hochwasserschutz als Mindesthöhen der Erdgeschossfußböden getroffen. Der Landesbetrieb für Küstenschutz ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planungen eingebunden worden und hat im Mai 2014 sowie im Oktober 2014 eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgetragenen Anregungen sind in die Planung, wie geschildert, eingeflossen.	Wird bereits berücksichtigt
3.8: Bebauung einer Düne (SO1.2 + SO 1.3) kritisiert	15, 32, 38	Der Verlust von 2.731 m ² Dünenbiotop (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG) wird in geeigneter Weise ausgeglichen. Von den Verboten des § 30 BNatSchG Abs. 2 kann gem. Abs. 3 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.	Wird bereits berücksichtigt
3.9: Kritik an der Umwidmung von Wald- zu Parkfläche	15, 20, 30, 32, 38, 45, 54, 68, 69, 89	Gemäß § 24 LWaldG ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Durch die Umwidmung der Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche mit parkartigem Baumbestand kann der waldartige Gehölzbestand in diesem Bereich erhalten werden. Ein erheblicher Teil des errechneten Kompensationsbedarfs für den Waldverlust resultiert aus der nach § 24 LWaldG notwendigen Waldumwandlung (Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3). Entsprechende Abstimmungen mit der Forstbehörde und der UNB haben stattgefunden, die Umwidmung ist in	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Aussicht gestellt.	
3.10: Schutz der Brut- und Ruheplätze von Fledermäusen; Baumfällung ohne Ersatzpflanzung befürchtet	18	Für den Verlust von nachgewiesenen Wochenstuben- und Winterquartieren von Fledermäusen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzquartiere geschaffen. Für den Verlust von wertvollen Einzelbäumen werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung durchgeführt. Für die Eingriffe in den bestehenden Wald werden Ausgleichspflanzungen im Verhältnis 1 zu 3 auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen in Lübeck – Niendorf vorgenommen. Es stehen keine entsprechenden Ausgleichsflächen auf dem Priwall und auch nicht im Stadtteil Travemünde zur Verfügung.	Wird bereits berücksichtigt
3.11: Entnahme von Bäumen kritisiert	4, 14, 20, 35, 48, 53, 54, 55, 57, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 67, 68, 74, 76, 81 und VOR-DRUCK (BIP-Vorlage)	Der an die geplante Bebauung angrenzende Teil der Waldfläche verliert seinen Waldstatus und erfährt eine Umwidmung zu einer öffentlichen Grünfläche mit parkartigem Baumbestand unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes in diesem Bereich. Für den Verlust von wertvollen Einzelbäumen werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung durchgeführt. Der weit überwiegende Teil der Gehölzbestände bleibt erhalten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten ist gem. BNatschG § 44 die Fällung von Bäumen nur in dem Zeitraum: 01.12 - 28.02 zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 8.10).	Nicht berücksichtigen
3.12: Erhalt des Waldbestandes gefordert	9, 11, 19, 21, 22, 23, 27, 32, 54, 89 und VOR-DRUCK (BIP-Vorlage)	Der an die geplante Bebauung angrenzende Teil der Waldfläche verliert seinen Waldstatus und erfährt eine Umwidmung zu einer öffentlichen Grünfläche mit parkartigem Baumbestand unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes in diesem Bereich. Ein erheblicher Teil des errechneten Kompensationsbedarfs für den Waldverlust resultiert aus der nach § 24 LWaldG notwendigen Waldumwandlung (Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3). Für den Verlust von wertvollen Einzelbäumen werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung durchgeführt. Der überwiegende Teil der Gehölzbestände im Plangebiet bleibt erhalten.	Nicht berücksichtigen
3.13:	6, 27, 38, 49,	Der Waldbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und stellt eine grüne Kulisse für	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Bau der Waterfront zerstört die örtliche Idylle, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus Blickrichtung Travemünde durch Gehölzverlust	71, 75, 80, 88	die geplanten Bauwerke dar. Auch die vorhandenen Gehölze entlang des Dünenweges werden zum Erhalt festgesetzt. Die ufernahe Bebauung ist nicht in massiver sondern abgestufter Form vorgesehen, die eine Transparenz mit Blick auf den vorhandenen Gehölzbestand gewährleistet. Der naturhafte Charakter des Landschaftsbildes bleibt zu einem großen Teil erhalten bzw. wird im Bereich der unversiegelten Grundstücke im SO 1.1 Dünenvillen teilweise durch naturhafte Bepflanzung wiederhergestellt.	
3.14: Priwall = Naturre-servat, Hinweis auf zukünftige ganzjährige Belastungen für Natur und Bewohner/Innen	29	Die bestehenden Naturschutzgebiete des südlichen Priwall bleiben vollständig erhalten, durch entsprechende Informationen und Hinweise zum Verhalten auf den Wegen sowie Angebote für Führungen sollen den Besuchern der Hintergrund und die Schutzziele näher gebracht werden. Der Vegetationsbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und prägt auch weiterhin den naturhaften Charakter des Priwalls. Im Bereich der unversiegelten Freiflächen werden naturhafte Bepflanzungen vorgenommen. Auch wenn eine Saisonausweitung beabsichtigt ist, so wird es doch eine regenerative Phase während des Winterhalbjahrs witterungsbedingt auch in Zukunft geben.	Nicht berücksichtigen
3.15: Naturzerstörung kritisiert	5, 7, 8, 31, 34, 92	Der Vegetationsbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und prägt auch weiterhin den naturhaften Charakter des Priwalls. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang kompensiert. Im Bereich unversiegelter Freiflächen, werden Neuanpflanzungen mit heimischer Vegetation innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Lebensräume für heimische Tierarten bleiben zum überwiegenden Teil erhalten.	Nicht berücksichtigen
3.16: Kritik an den Ausgleichsflächen als Kompensations-	32	Ein erheblicher Teil der externen Kompensationsmaßnahme resultiert aus der notwendigen Ersatzaufforstung aufgrund der geplanten Waldumwandlung nach LWaldG, mit der im Bereich der öffentlichen Grünfläche aber kein tatsächlicher Verlust von Gehölzen einhergeht. Der Vegetationsbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und prägt auch weiterhin den naturhaften Charakter des Priwalls. Im Bereich der unversiegelten Freiflächen werden	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
maßnahme		naturhafte Bepflanzungen vorgenommen.	
3.17: Kritik an der Zerstörung der Natur durch Abholzung, Verlust des Erholungsraumes	21	Der Vegetationsbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und prägt auch weiterhin den naturhaften Charakter des Priwalls. Der Rad- und Fußweg durch die südlich gelegene Waldfläche sowie Spiel- und Bolzplatz und der Zugang zum Strand bleiben unverändert erhalten und werden planerisch gesichert. Durch die Neugestaltung der Promenade mit weiteren Spielplätzen, Grillplatz, Sitzstufen zum Wasser und Bänken werden die Aufenthaltsangebote deutlich verbessert.	Nicht berücksichtigen
3.18: Erfolg von Umsiedlungsmaßnahmen geschützter Pflanzenarten wird als zweifelhaft angesehen	38	Das mehrjährige Monitoring im Bereich der östlich angrenzenden "Ferienhausanlage Priwall" (2007-2011) kommt zu dem Ergebnis, dass die Freiflächen zwischen den Ferienhäusern grundsätzlich als Lebensraum für charakteristische und seltene Tier- und Pflanzenarten geeignet sind. Eine Wiederbesiedlung auch mit Pflanzenarten der Roten Liste hat dort erfolgreich stattgefunden.	Wird bereits berücksichtigt
3.19: Kritik an der Untersuchung der Beeinträchtigung von Schutzgebieten, veraltete Gutachten, mangelnde Besucherlenkung	38	Mögliche Beeinträchtigungen der NATURA-2000-Gebiete wurden gutachterlich untersucht (2010, 2015) und unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Besucherlenkung und -information) keine Gefährdung der Schutz- und Erhaltungsziele festgestellt. Gutachten zur „Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Rückbau der Gebäude am Priwallhafen“, zu den möglichen kumulativ mit den geplanten Projekten in Nordwestmecklenburg möglichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie VSch-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ sowie ein Risikomanagement zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave“ wurden zur erneuten Auslegung erarbeitet bzw. umfassend ergänzt, Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen, Regelungen, die nicht im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes möglich sind, werden durch städtebauliche Verträge gesichert.	Klarstellen und nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.20: Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen, Biotopverbund kritisiert	38	Der Verlust von 2.731 m ² Dünenbiotop (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG) wird in geeigneter Weise ausgeglichen. Von den Verboten des § 30 BNatSchG Abs. 2 kann gem. Abs. 3 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Aufgrund des weitgehenden Erhalts der Vegetation und naturnaher Gestaltung der unversiegelten Freiflächen ist der Biotopverbund weiterhin gewährleistet.	Nicht berücksichtigen
3.21: Erhalt der Grünpolster gem. Forderung des Gestaltungsbeirats gefordert	38	Der Waldbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und stellt eine grüne Kulisse für die geplanten Bauwerke dar. Die Wahrnehmbarkeit der Waldkulisse auf dem Priwall aus dem Blickwinkel der Travemünder Seite ist eine der städtebaulichen Forderungen des Wettbewerbes 2013 gewesen. Das jetzt der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept berücksichtigt dies dahingehend, da: - eine Höhenreduzierung der Sonderbauten (von 22,5 m ü NHN auf 19,0 m ü NHN) vorgenommen wurde, - eine Reduzierung der Baufenster in den SO 1.2 erfolgte und - die Länge der Gebäude ab dem 1. Obergeschoss auf jeweils 18 m begrenzt wurde.	Wird bereits berücksichtigt
3.22: Überbauung schädigt die Natur nachhaltig	51	Der Vegetationsbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und prägt auch weiterhin den naturhaften Charakter des Priwalls. Der Rad- und Fußweg durch die südlich gelegene Waldfläche sowie der Spiel- und Bolzplatz und der Zugang zum Strand bleiben unverändert erhalten und werden planerisch gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden vermieden oder in geeigneter Weise kompensiert.	Nicht berücksichtigen
3.23: Dünenschutz und Vogelschutz beachten	53	Der Vegetationsbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und prägt auch weiterhin den naturhaften Charakter des Priwalls. Der Verlust von 2.731 m ² Dünenbiotop (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG) wird in geeigneter Weise ausgeglichen. Für den Verlust von Bruthabitaten werden Ersatzquartiere geschaffen. Im Bereich der unbebauten Grundstücke wird eine naturhafte Gestaltung mit dünentypischen Pflanzenstandorten durchgeführt. Eine Wiederbesiedlung mit den charakteristischen Tier- und Pflanzenarten des Naturraums ist zu erwarten.	Wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.24: Bedrohung von Pflanzen und Tieren durch Erhöhung der Besucherzahlen kritisiert	55, 66	Es ist davon auszugehen, dass die vielfältigen Angebote innerhalb des Gebietes von den Besuchern entsprechend angenommen werden. Für die Besucher der Naturschutzgebiete sind Maßnahmen zur Besucherlenkung und -information vorgesehen. Der vorhandene Gehölzbestand wird zum überwiegenden Teil erhalten und weitere naturnahe Lebensräume werden auf den unversiegelten Freiflächen geschaffen, auf denen sich charakteristische und seltene Pflanzenarten wieder ansiedeln können. Für den Verlust von Habitaten von Vogel- und Fledermausarten werden Ersatzquartiere geschaffen. Das Monitoring in der östlich angrenzenden "Ferienhausanlage Priwall" (2006-2011) hat ergeben, dass sich bei entsprechender Gestaltung und Pflege die ursprüngliche Artengemeinschaft wieder einstellen kann.	Nicht berücksichtigen
3.25: Ersatzaufforstung südlich von Lübeck stellt keinen Immissionschutz im Plangebiet dar (Schutz von Beeinträchtigungen durch die Berufsschifffahrt)	55	Ein erheblicher Teil des errechneten Kompensationsbedarfs für den Gehölzverlust resultiert aus der nach § 24 LWaldG notwendigen Waldumwandlung (Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3), mit der aber kein tatsächlicher Verlust von Gehölzen einhergeht, sondern lediglich eine Umwidmung in eine öffentliche Grünfläche mit parkartigem Baumbestand. Der überwiegende Teil der Waldfläche im Plangebiet bleibt mit all seinen Funktionen erhalten. Der Immissionsschutz wird nicht erheblich verringert. Die Beeinträchtigungen durch die Berufsschifffahrt bezüglich Luftschadstoffbelastungen wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis sind keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit festgestellt worden.	Nicht berücksichtigen
3.26: Vertreibung von Tieren befürchtet	60	Der überwiegende Teil der Waldfläche im Plangebiet bleibt mit all seinen Funktionen erhalten und steht auch als Lebensraum für heimische Wildtiere weiterhin zur Verfügung. Durch die offene, naturnahe Gestaltung der unversiegelten Freiflächen entstehen weitere, hochwertige Lebensräume. Der Biotopverbund bleibt i. W. erhalten.	Nicht berücksichtigen
3.27: Beeinträchtigung des NSG "Südlicher Priwall" durch Störung	33, 66, 71	Gemäß Landesverordnung über das Naturschutzgebiet "Südlicher Priwall" vom 19. August 1998 § 4 Abs. 1 "...sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen können." Sofern im NSG "Südlicher Priwall" erhebliche Beeinträchtigungen durch erhöhten Besucherdruck gegenüber dem Status Quo festge-	Klarstellen und nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
der Vogelwelt (erhöhtes Besucheraufkommen)		stellt werden (Sicherung durch Monitoring), müssen entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Einschränkung der Besucherzahlen im NSG, Betretungsverbote während der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln). Entsprechende Regelungen können nicht im Rahmen des B-Planverfahrens getroffen werden.	
3.28: keine Abholzung des Waldes an der Südspitze des Passathafens gefordert	42	Der Geltungsbereich des B-Planes, Teilbereich 1 bezieht die Südspitze des Passathafens nicht mit ein. Für diesen 2. Teilbereich (geplantes Hotel) wird ein eigenständiges B-Planverfahren durchgeführt. Die Gehölzflächen westlich bzw. südlich des Kompassplatzes bleiben nahezu vollständig erhalten.	Klarstellung und nicht berücksichtigen
3.29: Wer kommt für die Kosten der Altlastensanierung auf?	72	Für die Beseitigung bereits festgestellter Abfallfunde im Bereich der Bunkergänge sind die Kosten durch die Hansestadt zu tragen, entsprechende Haushaltsmittel sind bereits eingestellt. Im Rahmen der Gutachten zur Altlastenerkundungen im gesamten Plangebiet konnten keine Verunreinigungen festgestellt werden. Sollten trotz dieser umfangreichen Untersuchungen im Rahmen der Baumaßnahmen auffällige Bodenveränderungen festgestellt werden, so sind die dann notwendigen Maßnahmen (in der Regel Bodenaustausch und gesicherte Deponierung) abzustimmen, die daraus entstehenden Kosten hat die Hansestadt Lübeck zu tragen.	Wird bereits berücksichtigt
3.30: Wind-, Lärm- und Immissionschutz geht durch Abholzung verloren, Vernichtung des gesamten Waldbestandes durch Rodung von Teilbereichen befürchtet	7, 25, 27	Der überwiegende Teil der Waldfläche im Plangebiet bleibt mit all seinen Funktionen erhalten. Die Rodung von Teilbereichen hat nicht das Absterben des gesamten Bestandes zur Folge. Sollten besonders empfindliche Baumarten von einer Freistellung betroffen sein (z. B. Rotbuchen), werden geeignete Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume durchgeführt.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
tet			
3.31: Künstliche Dünenlandschaft wird als nicht standortgemäß betrachtet	38	Die naturhafte Gestaltung auf den unversiegelten Freiflächen ermöglicht eine Besiedlung mit charakteristischen und seltenen Tier- und Pflanzenarten der ursprünglichen Dünenlandschaft des Priwalls. Es werden qualitativ hochwertige Lebensräume geschaffen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Diese bereits durchgeführte Gestaltung im Bereich der Feriendörfer zeigt, dass die Maßnahmen sowohl als standortgemäß von Besuchern begrüßt werden als auch bedrohten Pflanzenarten dient.	Nicht berücksichtigen
3.32: Verdrängung von Fledermäusen (altes Krankenhaus) befürchtet	61, 89	Für das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 33.05.00) werden Ersatzquartiere, soweit erforderlich, nachgewiesen. Das Plangebiet enthält keine für die erfassten Fledermausarten zentralen Lebensstätten und ist auch als Jagdhabitat von untergeordneter Bedeutung. Im Westen und Osten des Plangebietes bleibt der überwiegende Teil der Waldflächen als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse erhalten, für den Verlust von Einzelquartieren sind Ersatzquartiere im Umfeld vorgesehen. Durch die naturhafte Gestaltung der unversiegelten Freiflächen werden neue Lebensräume auch für Fledermäuse entstehen.	Klarstellen und nicht berücksichtigen
3.33: Mindestdurchmesser von neu-gepflanzten Bäumen 30 cm gefordert	38	Baumpflanzungen sind in Form handelsüblicher Baumschulqualitäten vorgesehen (s. Pflanzlisten).	Nicht berücksichtigen
3.34: Beeinträchtigung von Vögeln durch spiegelnde Glasflächen befürchtet	38	In der Planumsetzung wird ein Investor / Betreiber bemüht sein, entsprechende Vorkehrungen gegen die Beeinträchtigungen vorzusehen, die im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden. Entsprechende Festsetzungen in dem Bauleitplan sind nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.35: Fassadenbegrünung gefordert	38	Die Außenwände von Parkhäusern und Parkpaletten sind gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 8.11 zu begrünen. Eine Ausweitung der Festsetzung auf andere Baukörper ist aus Gründen der Gestaltung nicht erwünscht.	Wird teilweise berücksichtigt
3.36: keine sozialen Kriterien (psychosoziale Belastungen) in der Betrachtung der Umweltbelange eingeflossen	92	Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. (siehe auch 13.4)	Nicht berücksichtigen
4. Wasser			
4.1: Erhalt der Einrichtungen für Segler gefordert	9	Innerhalb des Plangebietes ist die Unterbringung von verschiedenen Nutzungen vornehmlich aus dem Freizeit- und Erholungssektor vorgesehen. Hier sind beispielsweise Ferienwohnungen, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe aber auch kleinere Einzelhandelsbetriebe für den touristischen und täglichen Bedarf, sportlichen Zwecken dienende Anlagen (Sportboothafen, Seglerheim, Erlebniscenter u. a.) sowie die Sicherung und Ergänzung der bestehenden Infrastruktur (Kompassplatz mit Grillplatz, neuer Slipanlage, Krananlage, Kurzzeitstellplätzen, Karrenplätzen, neues Hafenmeister- und Sozialgebäude für die Segler) zu nennen. Es entsteht somit eine vielfältige Nutzungsmischung, die nach ihren Nutzungsintensitäten gegliedert und städtebaulich geordnet wird. Für die aus der Planung resultierende Reduzierung der Flächenangebote und Nutzungseinschränkungen (z. B. für die Segler-Vereine) werden am bestehenden Standort oder in unmittelbarer Nähe (ehemaliges Krankenhausgelände für Winterlager Boote, Stellplätze und Abstellräumen) mit den jeweiligen Betreibern abgestimmte Ersatzstandorte geschaffen. Der Standort soll als Sportboothafen in jedem Fall erhalten bleiben, er wird durch die Neugestaltung der Promenade mit einem neuen umlaufenden Steg und barrierefreien Zugängen deutlich verbessert.	Wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
4.2: Die Eigentumsverhältnisse des Passathafens sind zu respektieren / nicht zu verändern	12, 15, 16	Die überplante Teilfläche der Trave mit dem Passathafen steht im Besitz der Hansestadt Lübeck und wird es auch bleiben. Eine Übertragung an einen privaten Investor wird es nicht geben. Weiterhin werden die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen inklusive der Promenade im Besitz der Hansestadt Lübeck bleiben. Die Erreichbarkeit des Sportboothafens ist somit zu jeder Zeit gesichert.	Klarstellen, wird bereits berücksichtigt
4.3: Die Sicherung des Passathafens als öffentlicher Hafen wird gefordert, Zugang zu Booten erhalten	12, 13, 93	Die überplante Teilfläche der Trave mit dem Passathafen steht im Besitz der Hansestadt Lübeck. Eine Übertragung an einen privaten Investor wird es nicht geben. Weiterhin werden die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen inklusive der Promenade im Besitz der Hansestadt Lübeck bleiben. Die Erreichbarkeit des Sportboothafens ist somit zu jeder Zeit gesichert. Der Passathafen wird auch zukünftig durch die Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport betrieben.	Klarstellen, wird bereits berücksichtigt
4.4: Eine Umwidmung der Bundeswasserstraße soll ausgeschlossen bleiben	15	Der Hafenbereich des Passathafens wird weiterhin Teil der Bundeswasserstraße Trave sein. Eine Umwidmung des Hafenbereiches ist nicht vorgesehen. Regelungen zu baulichen Maßnahmen entlang einer Bundeswasserstraße regelt der § 10 Anlagen und Einrichtungen Dritter des Bundeswasserstraßengesetzes. Anlagen und Einrichtungen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer sind von ihren Eigentümern und Besitzern so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraße, der Betrieb der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen oder der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.	Klarstellung, wird bereits berücksichtigt
4.5: Die HafVO ist einzuhalten	15	Die Umsetzung bzw. Einhaltung der Hafenverordnung (HafVo) des Landes Schleswig Holstein wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Die heute bereits vorhandenen Liegeflächen können weiter wie bisher genutzt werden. Während dieser Nutzung ist die HafVo einzuhalten. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes im Zuge der Beteiligungen der Träger	Klarstellung, wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		öffentlicher Belange vom 22.05.2014 und 14.10.2014 hat das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Die mitgeteilten Anregungen (Sicherung von Kabeltrassen, Sichtbarkeit der Uferfeuerlinie, etc.) sind in der Planumsetzung zu berücksichtigen.	
4.6: Erreichbarkeit der Stege mit Fahrzeugen und Anhängern sicherstellen	15	Der Kompassplatz wird dem Namen entsprechend als westlicher Abschluss der Promenade insbesondere auf die funktionalen Bedürfnisse des Sportboothafens und die damit zusammenhängenden Funktionen ausgerichtet. Diese Fläche erstreckt sich von der Straße Am Priwallhafen nach Norden bis unmittelbar an die Uferlinie. Die Erreichbarkeit der Krananlage und der Slipanlage, die Rangiermöglichkeit für Lastzüge und Fahrzeuge mit Trailern sowie ein barrierefreier Zugang zum umlaufenden Steg um den Sportboothafen der als öffentlicher Steg ein besonderes Erlebnis verspricht, werden somit gesichert. Unmittelbar am Kompassplatz sowie am Passatplatz sind Kurzzeitstellplätze sowie ein Standort für Seglerkarren vorgesehen. Weitere Abstellräume werden außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes sichergestellt, auf denen ein Winterlager für Boote bzw. Stellplätze für den Sportboothafen (B-Plan 33.06.00 Mecklenburger Landstraße (ehem. Krankenhaus Priwall) vorgesehen sind.	Wird bereits berücksichtigt
4.7: Der Zugang zu Stegen für Behinderte ist zu sichern	15	.Die Planungen zur Neugestaltung der Promenade beinhalten auch die Sanierung und Erneuerung der Spundwände mit einem neuen umlaufenden Steg sowie einem barrierefreien Zugang unmittelbar neben dem Kranplatz zu allen Stegen.	wird bereits berücksichtigt.
4.8: Der geplante Standort des Bootkrans wird als ungeeignet angesehen	20, 62	Die Stellung des Kranes ist mit den Vertretern der Seglervereine abgestimmt worden. Die notwendige Wassertiefe wird im Zuge der Sanierung der Spundwände hergestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort des Kompassplatzes am westlichen Rand der Neubebauung mit eigener Zufahrt über die bestehende Straße Am Priwallhafen geeignet, alle notwendigen Einrichtungen zum weiteren Betrieb des Sportboothafens zu konzentrieren. Diese Fläche erstreckt sich von der Straße Am Priwallhafen nach Norden bis unmittelbar an die Uferlinie. Die Erreichbarkeit der Krananlage und der Slipanlage, die Rangiermöglichkeit	Wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		für Lastzüge und Fahrzeuge mit Trailern sowie ein barrierefreier Zugang zum umlaufenden Steg um den Sportboothafen der als öffentlicher Steg ein besonderes Erlebnis verspricht, werden somit gesichert. Unmittelbar am Kompassplatz sowie zusätzlich am Passatplatz sind Kurzzeitstellplätze sowie ein Standort für Seglerkarren vorgesehen. Weitere Abstellräume werden außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes sichergestellt, auf denen ein Winterlager für Boote bzw. Stellplätze für den Sportboothafen (B-Plan 33.06.00 Mecklenburger Landstraße (ehem. Krankenhaus Priwall) vorgesehen sind.	
4.9: Die Privatisierung von Wasserflächen wird abgelehnt	32	Die überplante Teilfläche der Trave mit dem Passathafen steht im Besitz der Hansestadt Lübeck. Eine Übertragung an einen privaten Investor wird es nicht geben. Weiterhin werden die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen inklusive der Promenade im Besitz der Hansestadt Lübeck bleiben. Die Erreichbarkeit des Hafengeländes ist somit zu jeder Zeit gesichert.	Klarstellung, wird bereits berücksichtigt
4.10: Erhalt der Segelstellplätze gefordert; Flächenbedarf für Winterlager bzw. Stellplätze auf dem ehem. Krankenhausgrundstück	51, 93	Der Kompassplatz wird dem Namen entsprechend als westlicher Abschluss der Promenade insbesondere auf die funktionalen Bedürfnisse des Sportboothafens und die damit zusammenhängenden Funktionen ausgerichtet. Diese Fläche erstreckt sich von der Straße Am Priwallhafen nach Norden bis unmittelbar an die Uferlinie. Die Erreichbarkeit der Krananlage und der Slipanlage, die Rangiermöglichkeit für Lastzüge und Fahrzeuge mit Trailern sowie ein barrierefreier Zugang zum umlaufenden Steg um den Sportboothafen der als öffentlicher Steg ein besonderes Erlebnis verspricht, werden somit gesichert. Unmittelbar am Kompassplatz und am Passatplatz sind Kurzzeitstellplätze sowie ein Standort für Seglerkarren vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für die Segler können nicht mehr unmittelbar im Gebiet nachgewiesen werden. Diese werden alternierend mit den Winterlagerflächen für die Boote auf dem Standort des ehemaligen Krankenhauses Priwall nachgewiesen, auf dem auch weitere Abstellräume (B-Plan 33.06.00 Mecklenburger Landstraße (ehem. Krankenhaus Priwall), Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2015, vorgesehen sind. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind ausreichend, weitere Flächen sind nicht erforderlich.	Wird bereits berücksichtigt
4.11:	60, 69	Die Option zur Sicherstellung der Erweiterung der Trave, um einem Begegnungsverkehr	Klarstellung, nicht

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
Verbreiterung der Trave muss realisierbar bleiben		zweier Schiffe ermöglichen zu können, ist intensiv betrachtet worden. Dabei stehen sich unterschiedliche Interessenlagen, zum einen die Hafenwirtschaft und das Thema Tourismus gegenüber. Im Rahmen der Erarbeitung der rechtswirksamen 98. Flächennutzungsplanänderung ist eine Abwägung durchgeführt worden, die einen 2-schiffigen Ausbau der Trave in diesem Abschnitt nicht berücksichtigt. Die Abwägung lautete wie folgt: (... Da die mit einem Ausbau der Travemünder Enge für die Zweischiffigkeit verbundenen Zeit- und damit Kostenvorteile für die betroffenen Schiffe im Verhältnis zu den erforderlichen Investitionskosten der Fahrwasserverbreiterung in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen, ist ein Ausbau der Trave für die Zweischiffigkeit auch bisher nicht in die Ausbauplanungen gemäß Bundesverkehrswegeplan aufgenommen worden. Laut Gutachten zur „Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen“ vom 09.09.2008 wird die Aufnahme des 2- schiffigen Ausbaues der Travemünder Enge in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes nach heutigen Bewertungsgrundsätzen nicht vor 2045 möglich sein. Trotz der langfristig sehr guten Prognoseerwartungen für die Hafenentwicklung ist auch gutachterlich nicht absehbar, ob eine Verbreiterung des Fahrwassers wirtschaftlich darstellbar sein und eine entsprechende Priorität in dem Bundesverkehrswegeplan erhalten wird ...).	berücksichtigen
4.12: Privatisierung des Passathafens befürchtet	60, 35	Die überplante Teilfläche der Trave mit dem Passathafen steht im Besitz der Hansestadt Lübeck. Eine Übertragung an einen privaten Investor wird es nicht geben. Weiterhin werden die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen inklusive der Promenade im Besitz der Stadt Lübeck bleiben. Die Erreichbarkeit des Hafengeländes ist somit zu jeder Zeit gesichert.	Klarstellung, nicht berücksichtigen
4.13: Winterlager für Boote in ausreichender Größe gefordert	62, 93	Winterlagerplätze für Boote werden zusammen mit dem Nachweis notwendiger PKW-Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes auf den Flächen des ehemaligen Priwallkrankenhauses sichergestellt.	Wird bereits berücksichtigt
4.14:	68, 74	Für die Veranstaltung der Travemünder Woche haben umfangreiche Abstimmungen mit Behörden, Organisationen und Dienststellen stattgefunden. Der Seglerplatz, der Strandbereich	Wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Teilbereich 1 steht der Travemünder Woche nicht mehr zur Verfügung		unmittelbar neben der Südermole (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie zukünftig auch der Winterlager- bzw. Stellplatz für den Sportboothafen auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses, stehen für Trailer, Wohnmobile und evtl. auch Zelte zur Verfügung. Der Priwall kann daher auch weiterhin im Rahmen der Travemünder Woche genutzt werden.	
4.15: Diskretionsabstand zwischen den Hafen- und den Promenadenutzungen gefordert	13, 15, 20, 69, 93	Planungsrechtlich gibt es keinen Anspruch auf einen Diskretionsabstand. Abstände werden über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein geregelt, die keine Aussagen zu Abständen von Gebäuden zu Segelschiffen und Booten enthält. Genauso wenig gibt es ein Recht auf einen freien Ausblick in die Landschaft oder auf einen Fluss oder einen Hafen. Die unmittelbar an der Kaikante gelegenen Bauflächen sind in der Anzahl deutlich beschränkt. Lediglich vier Bauflächen sind dafür vorgesehen, die entlang der Kaikante Akzente setzen. Durch die geplante Errichtung von Ferienwohnhäusern ist natürlich nicht ausgeschlossen, dass die Touristen einen Blick auf die Bootsanleger machen, den Ausblick genießen und das Treiben im Hafen beobachten. Das wäre allerdings auch möglich, wenn die Gebäude einen größeren Abstand zur Wasserfront hätten. Der Anspruch eines Diskretionsabstandes ist weiterhin nicht haltbar, wenn man diesen Sachverhalt auf andere Stadtbereiche ableiten würde. Parks in der Stadt, die zentralen Plätze uvm. sind durch Menschen belebt, werden genutzt und andere Menschen wohnen unmittelbar an diesen öffentlichen Flächen. Ein Diskretionsabstand kann an diesen Orten gar nicht eingerichtet werden. Die Frage eines erforderlichen Sozialabstandes auch ohne die rechtliche Notwendigkeit stellt sich aus der Hinsicht nicht, dass es sich bei den Anlegern um keine dauerhaften Wohnnutzungen handelt, sondern lediglich phasenweise genutzt wird. Vorrangig ist der Sportcharakter in einem Sportboothafen zu sehen.	Nicht berücksichtigen
5. Verkehr			
5.1: Befürchtung, dass die Meck-	1, 3, 37, 47, 63, 74, 75, 76, 81, 92 und VOR-	Die Untersuchungen des Verkehrsgutachters (URBAUS 2008 / 2014), in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden und – dienststellen, haben ergeben, dass auch durch die zusätzlichen Verkehre bedingt durch die Planumsetzung des Projektes Priwall-Waterfront, die Leistungsfähigkeit der Mecklenburger Landstraße gegeben bleibt.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
lenburger Land- straße für den Verkehr nicht ausreicht.	DRUCK (BIP-Vorlage)	Der Gutachter empfiehlt jedoch eine Neuordnung bzw. Neugestaltung des Verkehrssystems auf dem Priwall, allein um die bereits bestehenden Defizite zu beheben. Damit sollen auf dem Priwall – der städtebaulichen Entwicklung und dem Prädikat „Seeheilbad Travemünde“ folgend - angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierbei geht es vor allem um eine Erhöhung der Verkehrsqualität speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Rad, Linienbus), die langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsabwicklung und die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes in der Mecklenburger Landstraße. Die Ertüchtigung bzw. der Ausbau von Fuß- und Radwegen innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsfläche der Mecklenburger Landstraße wird jedoch erst nach Abschluss der Realisierung des Projektes Priwall Waterfront vorgenommen werden, um die neu gestalteten Flächen nicht durch den Baustellenverkehr zu belasten.	
5.2: Allgemeine Ver- kehrsüberlastung (Stau, Rückstau) befürchtet	1, 5, 6, 7, 9, 11, 15, 29, 38, 40, 41, 43, 47, 50, 52, 54, 58, 61, 66, 68, 74, 88, 89, 91, 92 und VORDRUCK (BIP-Vorlage)	Die verkehrlichen Auswirkungen auf den Fährbetrieb sind bereits gutachterlich (URBANUS 2008 / 2014) untersucht worden. Demzufolge sind temporäre Stauerscheinungen in der Zufahrt zu den Priwallfähren möglich. Zur Entspannung der Situation besteht die Möglichkeit einer Glättung der „Wechseltage“ für die Feriendomizile und ggf. den Einsatz einer dritten Fähre. Ebenfalls positive Auswirkungen wird die Erneuerung der barrierefrei zugänglichen Personenfähre für die Fahrradmitnahme, für Kinderwagen und Menschen mit Gehbehinderungen haben. Konkret führt die Begründung unter Kapitel 7.2 „Verkehrliche Auswirkungen“ aus: „Aus den Verkehrserhebungen an der Mecklenburger Landstraße und den Übernachtungsstatistiken des Priwall - Feriendorfes wird deutlich, dass der Freitag und der Samstag voraussichtlich die künftigen Spitzentage im Verkehrsaufkommen bilden. Im Vergleich zum durchschnittlichen Wochentag, sind am Freitag im Zulauf zur Priwallfähre rund 250 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt zu erwarten. Da die Status-quo-Erhebungswerte sich bereits auf den Spitzenmonat August beziehen, sind keine saisonalen Zuschläge in der Verkehrsbelegung mehr zu berücksichtigen. Somit kann die Kfz- Belegung auf der Mecklenburger Landstraße im Zulauf zur Priwallfähre bis auf knapp 3.400 Kfz/24h an Spitzentagen ansteigen. Für die Spitzenstunde der Verkehrsnachfrage am Nachmittag bedeutet dies einen Kfz-Strom von etwa 140 Kfz/h im Zu- und Ablauf der Priwallfähre (entsprechend 8,5% Anteil des Richtungsstromes). Bei einer Kapazität von 18 Pkw je Fähre ergibt sich bei einem Regelbetrieb mit zwei Fähren nach heutigem Fahrplan mit 6 Umläufen pro Stunde eine Gesamtkapazität von 108 Pkw pro Stunde und Richtung. Demnach würde sich ein -allerdings nur temporärer - Rückstau von 32 Kfz in der Spitzenstunde ergeben. Temporäre Stauer-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		scheinungen in der Zufahrt zur Priwallfähre sind also weiterhin möglich und zu bestimmten Zeiten sogar wahrscheinlich. Allein aus wirtschaftlichen, aber auch aus verkehrlichen Gründen ist es aber nicht sinnvoll und üblich, die Bemessung von Verkehrsanlagen nach dem Spitzenverkehrsaufkommen vorzunehmen, um damit nur kurzzeitig erforderliche Leistungsreserven zu aktivieren. Außerdem besteht mit einer weiteren Glättung der „Wechseltage“ für die Feriendomizile und ggf. dem Einsatz einer dritten Fähre die Möglichkeit zu einer Entspannung der Situation.“	
5.3: Parkplatz- und Raumprobleme befürchtet	1, 14, 18, 20, 22, 25, 29, 39, 45, 46, 47, 48, 51, 54, 63, 64, 66, 67, 68, 79, 80, 82, 89	öffentliche Parkmöglichkeiten: Minimierung der PKW-Besucher auf dem Priwall durch Verkehrslenkung und Konzentration der Parkplatzfläche Es besteht das Ziel, möglichst wenige PKW-Besucher auf den Priwall zu locken, sondern ausreichend Parkplätze auf der Festlandseite nachzuweisen. Besucherlenkende Maßnahmen sollen im Zusammenhang mit der gesamten Parkplatzplanung in Travemünde eingerichtet werden, um die Suchverkehre weitestgehend zu vermeiden. An der Zufahrt zur Rezeption ist für Besucher des Gebietes und Strandbesucher ein öffentlicher Parkplatz (SO3) vorgesehen, der bei Bedarf als Parkpalette ausgeführt werden kann. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters (URBANUS 2008/2014) ist dieser Bedarf zu gegebener Zeit nach Fertigstellung aller Ferienhausangebote zu überprüfen und erst dann zu entscheiden, ob die Notwendigkeit für eine Parkpalette besteht. Dieser öffentliche Parkplatz soll in die zentrale Verkehrslenkung auf der Festlandseite integriert werden, um rechtzeitig auf Überlastungen hinweisen zu können und nicht zusätzliche Verkehre auf den Priwall zu locken. Für Nutzer der Ferienanlagen: Für jede Ferienwohnung ist ein Stellplatz innerhalb des Gebietes vorgesehen. Um die privaten und öffentlichen Freiflächen weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, werden vorrangig Gemeinschaftsstellplätze auf speziell dafür vorgesehenen Flächen bzw. Parkpaletten (SO 1.5 „Stellplatzanlage“) im Plangebiet ausgewiesen. Für Nutzer des Sportboothafens: Kurzzeitstellplätze für Segler sind am Kompassplatz (SO 2) und am Passatplatz (SO 2) untergebracht. Der Nachweis für die Stellplätze des Sportboothafens und gleichzeitig der Nachweis für die Winterlagerplätze für Boote (alternierende Sommer- bzw. Winternutzung) wird in dem Bebauungsplanverfahren 33.06.00 Mecklenburger Landstraße 49 – 67 (ehem.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Krankenhaus Priwall)“ erfolgen. (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2015)	
5.4: Verkehrsüberlastung der Fähren befürchtet	4, 8, 14, 19, 27, 29, 30, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62, 65, 68, 71, 74, 75, 79, 81, 91, 92	Die verkehrlichen Auswirkungen auf den Fährbetrieb sind bereits gutachterlich (URBANUS 2008 / 2014) untersucht worden. Demzufolge sind temporäre Stauerscheinungen in der Zufahrt zu den Priwallfähren möglich. Zur Entspannung der Situation besteht die Möglichkeit einer Glättung der „Wechseltage“ für die Feriendomizile und ggf. dem Einsatz einer dritten Fähre. Ebenfalls positive Auswirkungen sollte die Erneuerung der Personenfähre einschließlich der Fahrradmitnahmemöglichkeit haben. Konkret führt die Begründung unter Kapitel 7.2 „Verkehrliche Auswirkungen“ aus: „Aus den Verkehrserhebungen an der Mecklenburger Landstraße und den Übernachtungsstatistiken des Priwall - Feriendorfes wird deutlich, dass der Freitag und der Samstag voraussichtlich die künftigen Spitzentage im Verkehrsaufkommen bilden. Im Vergleich zum durchschnittlichen Wochentag, sind am Freitag im Zulauf zur Priwallfähre rund 250 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt zu erwarten. Da die Status-quo-Erhebungswerte sich bereits auf den Spitzenmonat August beziehen, sind keine saisonalen Zuschläge in der Verkehrsbelegung mehr zu berücksichtigen. Somit kann die Kfz- Belegung auf der Mecklenburger Landstraße im Zulauf zur Priwallfähre bis auf knapp 3.400 Kfz/24h an Spitzentagen ansteigen. Für die Spitzenstunde der Verkehrsnachfrage am Nachmittag bedeutet dies einen Kfz-Strom von etwa 140 Kfz/h im Zu- und Ablauf der Priwallfähre (entsprechend 8,5% Anteil des Richtungsstromes). Bei einer Kapazität von 18 Pkw je Fähre ergibt sich bei einem Regelbetrieb mit zwei Fähren nach heutigem Fahrplan mit 6 Umläufen pro Stunde eine Gesamtkapazität von 108 Pkw pro Stunde und Richtung. Demnach würde sich ein -allerdings nur temporärer - Rückstau von 32 Kfz in der Spitzenstunde ergeben. Temporäre Stauerscheinungen in der Zufahrt zur Priwallfähre sind also weiterhin möglich und zu bestimmten Zeiten sogar wahrscheinlich. Allein aus wirtschaftlichen, aber auch aus verkehrlichen Gründen ist es aber nicht sinnvoll und üblich, die Bemessung von Verkehrsanlagen nach dem Spitzenverkehrsaufkommen vorzunehmen, um damit nur kurzzeitig erforderliche Leistungsreserven zu aktivieren. Außerdem besteht mit einer weiteren Glättung der „Wechseltage“ für die Feriendomizile und ggf. dem Einsatz einer dritten Fähre die Möglichkeit zu einer Entspannung der Situation. Ebenfalls positive Auswirkungen sollte die Erneuerung der Personenfähre einschließlich der Fahrradmitnahmemöglichkeit haben.“	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
5.5: Fahrradfahrer müssen auf Bürgersteigen der Mecklenburger Landstraße fahren	6	Die prinzipielle Leistungsfähigkeit der Mecklenburger Landstraße ist auch für Radfahrer gegeben. Der Gutachter (URBANUS 2008/2014) empfiehlt jedoch eine Neuordnung bzw. Neugestaltung des Verkehrssystems auf dem Priwall, allein um die bereits bestehenden Defizite zu beheben. Damit sollen auf dem Priwall – der städtebaulichen Entwicklung und dem Prädikat „Seeheilbad Travemünde“ folgend - angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierbei geht es vor allem um eine Erhöhung der Verkehrsqualität speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Rad, Linienbus), die langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsabwicklung und die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes in der Mecklenburger Landstraße.	Nicht berücksichtigen
5.6: Durch Überplanung keine Zugänglichkeit des Passathafens gegeben.	12	Die Zugänglichkeit des Passathafens und des Promenadenbereiches wird über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie bereits bestehende Wegebeziehungen sichergestellt. Alle notwendigen Baumaßnahmen zum Bau der Planstraßen A – D werden vom Investor übernommen. Die neuen Straßenflächen sollen nach deren Fertigstellung der Hansestadt Lübeck rückübertragen und öffentlich gewidmet werden. Sämtliche dafür notwendige Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Priwall Waterfront AG und der Hansestadt Lübeck geregelt.	Nicht berücksichtigen
5.7: Fahrradfahren auf der Promenade ermöglichen	15, 46	Für den Hauptteil des Promenadenbereiches ist eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Uferpromenade“ festgesetzt worden. Die Integration des Radverkehrs innerhalb dieser Bereiche ist gewünscht, bleibt jedoch nachfolgend verkehrsplanerischen Abstimmungen und straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten.	Wird bereits in Teilen berücksichtigt
5.8: zu hohes Verkehrsaufkommen befürchtet	15, 20, 48, 54, 55, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 68, 69	Die Untersuchungen des Verkehrsgutachters (URBAUS 2008 / 2014), in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden und – dienststellen, haben ergeben, dass auch durch die zusätzlichen Verkehre bedingt durch die Planumsetzung des Projektes Priwall-Waterfront, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes gegeben bleibt. Die neuen Nutzungen im Projektgebiet „Waterfront“ werden ohne Frage zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Priwall führen. An einem durchschnittlichen Werktag werden je nach Querschnitt zusätzlich bis zu 400 Kfz am Tag die Mecklenburger Landstraße befahren.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		In der Gesamtschau ergibt sich aus dem neuen städtebaulichen Konzept unter Einbeziehung aller für die Verkehrsentwicklung relevanten Faktoren eine Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Mecklenburger Landstraße als Haupterschließungsstraße des Priwalls um bis zu 22% gegenüber dem Status-quo 2012, wobei allerdings nur etwa 1/3 der Verkehrszunahme dem Projekt „Waterfront“ anzurechnen ist (s.o.). Im maximalen Querschnitt ergibt sich eine Belegung von knapp 3.400 Kfz/24h. In der Gesamtbewertung sind die verkehrlichen Auswirkungen, die sich aus dem Feriendorf und dem Projekt „Waterfront“ ergeben, als „moderat“ und verträglich einzustufen. Die Verkehrsabwicklung auf der Mecklenburger Landstraße und den angrenzenden Straßen sowie den Zufahrten zum Priwall wird sich durch die städtebauliche Entwicklung auf dem Priwall nicht signifikant verändern bzw. verschlechtern.	
5.9: Bau von zusätzlichen Fahrradwegen gefordert	38	Die Belange des Radverkehrs sind in die Planung des Bebauungsplanes eingeflossen und berücksichtigt. Für den regionalen und überregionalen Radverkehr wird der durch das Plangebiet verlaufende Ostseeküstenradweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Für den lokalen Verkehr ist die Zugänglichkeit zum Passathafen über die übrigen Planstraßen sichergestellt. Innerhalb des Gebietes, insbesondere im Bereich der Promenade werden ausreichend Fahrradbügel vorgesehen, deren Standorte im weiteren Verfahren abzustimmen sind. Weitergehende Regelungen sind auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen
5.10: neues Verkehrskonzept gefordert	43, 52, 54	Die Erstellung der Verkehrsuntersuchung (URBANUS 2008 / 2014) wurde durch einen Fachgutachter erstellt und erfolgte in Abstimmung mit den fachlich zuständigen Verkehrsbehörden und – dienststellen. Eine Ergänzung oder Neuauflistung des Gutachtens ist nicht erforderlich. Für den Stadtteil Travemünde ist ein Verkehrskonzept in Arbeit, in dem auch die notwendigen Parkplätze für Priwallbesucher als Ersatz für den zukünftig wegfallenden Parkplatz Baggersand geregelt werden.	Nicht berücksichtigen
5.11: Sanierung Meck-	53	Das vorhandene Straßennetz, insbesondere die Mecklenburger Landstraße ist zur Erschließung der geplanten Nutzungen grundsätzlich leistungsfähig. Der Gutachter (URBA-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
lenburger Land- straße gefordert		NUS 2008 / 2014) empfiehlt jedoch im Zusammenhang mit der Sanierung eine Neuordnung bzw. Neugestaltung der Mecklenburger Landstraße, allein um die bereits bestehenden Defizite zu beheben. Hierbei geht es vor allem um eine Erhöhung der Verkehrsqualität speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Rad, Linienbus), die langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsabwicklung und die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes in der Mecklenburger Landstraße. Die Planungen gehen daher von einer Beibehaltung und Entwicklung des öffentlichen Verkehrs aus. Es ist zudem bei Umsetzung der Planung mit einer höheren Nachfrage öffentlicher Verkehrsmittel zu rechnen.	
5.12: Zu- und Ab- fahrtswege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeu- ge / Belange Feu- erwehr / Polizei / Rettungsfahrzeu- ge sind sicherzu- stellen	54, 69	Die Träger öffentlicher Belange (u.a. Feuerwehr und Polizei) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden. Ihre Belange sind in den Entwurf der Planung eingeflossen.	Wird bereits berücksichtig
5.13: Parkmöglichkei- ten in dem SO3 sind unzurei- chend	15, 62, 74, 82	An der Zufahrt zur Rezeption ist für Besucher des Gebietes und Strandbesucher ein öffentlicher Parkplatz (SO3) vorgesehen, der bei Bedarf als Parkpalette ausgeführt werden kann. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters (URBANUS 2008/2014) ist dieser Bedarf zu gegebener Zeit nach Fertigstellung aller Ferienhausangebote zu überprüfen und erst dann zu entscheiden, ob die Notwendigkeit für eine Parkpalette besteht. Dieser öffentliche Parkplatz soll in die zentrale Verkehrslenkung auf der Festlandseite integriert werden, um rechtzeitig auf Überlastungen hinweisen zu können und nicht zusätzliche Verkehre auf den Priwall zu locken. Für Nutzer der Ferienanlagen: Für jede Ferienwohnung ist ein Stellplatz innerhalb des Gebietes vorgesehen. Um die privaten und öffentlichen Freiflächen weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten werden	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		vorrangig Gemeinschaftsstellplätze auf speziell dafür vorgesehenen Flächen bzw. Parkpaletten (SO 1.5 „Stellplatzanlage“) im Plangebiet ausgewiesen. Für Nutzer des Sportboothafens: Kurzzeitstellplätze für Segler sind am Kompassplatz (SO 2) und am Passatplatz (SO 2) untergebracht. Der Nachweis für die Stellplätze des Sportboothafens und gleichzeitig der Nachweis für die Winterlagerplätze für Boote (alternierende Sommer- bzw. Winternutzung) wird dem Bebauungsplanverfahren 33.06.00 Mecklenburger Landstraße 49 – 67 (ehem. Krankenhaus Priwall) erfolgen. (Aufstellungsbeschluss am 01.06.2015)	
6. Energie			
6.1: Energieeffizienz gefordert	56	Bei der Errichtung von Neubauten besteht die Einhaltungspflicht der bundesrechtlich vorgeschriebenen bautechnischen Effizienzanforderungen. Aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 sind bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben. Die Energieeinsparverordnung gilt für Wohngebäude, Bürogebäude und gewisse Betriebsgebäude. Zur Einhaltung dieser Anforderungen werden u. a. energetische Standards für Neubauten festgelegt. Daneben schreibt das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeerzeugung in Neubauten vor. Somit besteht bei den geplanten Investitionen eine Einhaltungspflicht dieser Gesetze und Verordnungen. Für Bauherren bestehen außerdem Möglichkeiten, für das Bauen unter den Gesichtspunkten der Energieeffizienz staatliche Fördermittel einzuwerben sowie steuerliche Vergünstigungen zu nutzen, so dass auch aus diesen Gründen energiesparende und umweltfreundliche Bauweisen bei der Errichtung der Gebäude zum Einsatz kommen werden. Die Priwall Waterfront AG hat einen Kooperationsvertrag mit den Stadtwerken Lübeck zur Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme und Telekommunikation geschlossen. Die Stadtwerke wollen mehrere Blockheizkraftwerke zur Versorgung der Ferienwohnungen und sonstigen Einrichtungen mit Strom und Wärme innerhalb des Gebietes errichten.	Bereits berücksichtigt
7. sonstige Infrastruktur			
7.1:	3, 4, 8, 10,	Als Grundlage für die vorliegenden Entwicklungsabsichten des Bebauungsplanes Nr.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
Massentourismus aufgrund fehlen- der Infrastruktu- ren nicht nach- haltig	41, 42, 49, 63, 75, 79, 92	33.05.00 hat die Hansestadt Lübeck folgende vorangegangenen Studien, informelle Rahmenplanungen und vorbereitende Bauleitpläne beschlossen: Marktstudie, 2000: Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2000 eine Marktstudie beauftragt, welche ein Urlaubsangebot für Familien in Ferienhäusern und -wohnungen in Verbindung mit einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Sportinfrastruktur als auch eine zukunftsfähige und nachfragegerechte Nutzung bestätigt hat. Im Zuge der Weiterentwicklung der städtischen Zielvorstellungen wurde die Zielrichtung „Familienurlaub“ als Grundlage für eine touristische Fortentwicklung des Priwalls weiter ausdifferenziert. Masterplan Priwall, 2005: Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 29.04.2005 den Masterplan Priwall als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwall beschlossen. Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus, 2010: Des Weiteren hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 25.11.2010 die „Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus“ beschlossen, die zum Ziel hat, die Zahl der gewerblichen Übernachtungen um 50% sowie den touristischen Bruttoumsatz um ca. 30% zu steigern. 98. Flächennutzungsplanänderung, 2011: Die 98. Änderung des FNP „Priwall Waterfront“ stellt für den Geltungsbereich im Wesentlichen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Freizeit und Erholung dar. Aus diesen Vorgaben wurden folgende Zielsetzungen für die Entwicklung des Plangebietes abgeleitet: - Stärkung der Qualitäten des Fremdenverkehrsortes an der Travemündung und behutsame Anpassung der „Priwall Waterfront“ an neue touristische Anforderungen, - Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste und damit Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region, - Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszwei-	

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		gen, - gestalterische Aufwertung des „etwas in die Jahre gekommenen“ Standortes durch den Bau einer Ferienhausanlage mit einem auf Familien orientierten Angebot als zeitgemäß gestaltete Bäderarchitektur, - Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote für Gastronomie, Einzelhandel, Erlebniszentrum und weiteren touristischen bzw. maritimen Einrichtungen, - Sicherung der unterschiedlichen Hafenfunktionen, - Berücksichtigung der Nutzungsinteressen des Seglervereins „Herrenwyk“ und der Nutzer des Sportboothafens, - Gestaltung öffentlicher Verkehrsräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten (Promenade, Platzgestaltung u. a.), - Optimierte Anordnung und Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für den ruhenden Verkehr, - Berücksichtigung des Natur- und Immissionsschutzes. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33.05.00 erfüllt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen diese Zielvorgaben.	
7.2: Die Kapazität der Kläranlage wird als nicht ausreichend angesehen	7, 35, 43, 46, 54, 60, 63, 66, 69, 89, 91, 92	Die Schmutzwassersammelleitungen in den neuen Sondergebietsflächen werden im Zuge des Straßenausbaus in den neutrassierten Straßenverkehrsflächen verlegt. Über Freigefälleleitungen werden sie an das Leitungsnetz der bestehenden Entsorgungsanlagen angeschlossen und der Kläranlage auf dem Priwall zugeführt. Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) haben bestätigt, das die Anlage ausreichend bemessen ist und das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ohne weitere Kapazitätserweiterungen ordnungsgemäß entsorgen kann.	Nicht berücksichtigen
7.3: fehlende Infrastruktur befürchtet	18, 21, 31, 42, 79	Zur Belebung der Promenade ist konzeptionell vorgesehen in den Erdgeschosszonen entlang der Promenade eine Vielzahl von infrastrukturellen Einrichtungen vorzuhalten. Die Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes lassen insbesondere in diesen Sondergebieten SO 1.2 (Sondergebiete Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur) eine Vielzahl von gastronomischen, Freizeit- und tourismusorientierten Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen.	Wird bereits berücksichtigt

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		gen zu. Diese Einrichtungen stehen sowohl den Nutzern der Ferienanlage, wie auch den Anwohnern des Priwall sowie Tagesgästen zur Verfügung.	
7.4: Überarbeitung des Abfallkonzepts gefordert	45	Gemeinschaftssammelanlagenstandorte für Abfall sind im B-Plan festgesetzt. Die Erstellung eines Abfallkonzeptes ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Abfallbeseitigung kann über die Verkehrswege sichergestellt werden.	Nicht berücksichtigen
7.5: Beeinträchtigung des Kleingewerbes befürchtet	26	Mit der Realisierung des Projektes „Priwall Waterfront“ im Bebauungsplangebiet wird ein Angebot an neuen Arbeitsplätzen im Tourismussektor angestrebt. Mit der Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste geht die Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region auch für bestehende Kleingewerbebetriebe einher und stimuliert die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszweigen.	Nicht berücksichtigen
7.6: Zunahme der Bevölkerung führt zur Belastung des Priwall	77	Die Nutzungsausweisungen lassen ein Dauerwohnen innerhalb des Plangebietes nicht zu. Die durch die touristische Nutzungsintensivierung erfolgten Mehrbelastungen durch verkehrliche Belange sind untersucht worden und als verträglich beurteilt worden. Die naturräumlichen Potentiale des Priwall – der sehr breite Strand – bieten auch weiteren Gästen genügend Möglichkeiten, ohne eine nicht vertretbare Belastung darzustellen.	Nicht berücksichtigen
8. Luftqualität			
8.1: Luftverschmutzung befürchtet	6, 52, 55, 80	Die Gesamtbelastung für alle Luftschadstoffe bleibt im gesamten Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV und stellt somit keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar. Die Kapazitäten der Kläranlage auf dem Priwall sind ausreichend bemessen, um die neu anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen und ordnungsgemäß zu reinigen. Eine Überlastung der Kläranlage aufgrund zusätzlicher Abwassermengen erfolgt daher nicht. Das Abwasser wird daher in der Abwasserbeseitigungsanlage so gereinigt, dass es in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden darf. Die rechtlichen Anforderungen an das Einleiten von	nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		Abwasser sind in § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Diese Anforderungen zur Abwasserreinigung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik und werden in den Anhängen zur Allgemeinen Abwasserverwaltungsvorschrift (AbwV) festgelegt. Die Einleitung ungeklärter Abwässer in die Trave bzw. hieraus entstehende zusätzliche Geruchsbelastungen sind somit auszuschließen. Zur Beurteilung der Luftqualität wurde im März 2014 durch den TÜV Nord eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Unter Berücksichtigung der relevanten Emissionsquellen (Schiffsbewegungen, Priwallfähren, Ostpreußenkai, Skandinavienkai), wurde festgestellt, dass die resultierenden Jahresmittelwerte aller betrachteten Luftschadstoffe deutlich unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte der 39. BImSchV liegen. Außerdem kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV für alle zu betrachtenden Schadstoffe ebenfalls eingehalten werden. Da die Gesamtbelastung für alle Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV bleibt, stellen sie somit auch keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar. Gesunde Wohnverhältnisse können somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gewährleistet werden.	
8.2: Luftbelastung durch Verkehr (Abgas) befürchtet	26, 27, 29, 32, 43, 61, 69, 80	Nach Durchführung der Umstrukturierung im Plangebiet können in gewissem Umfang wieder Luftschadstoffe durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehre freigesetzt werden. Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten. Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet soll auf der Grundlage des Energieversorgungskonzeptes „Priwall Waterfront, Grundlagen / Bedarfsabschätzung“ (KA PLUS Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde 14.01.2013) ein Energiekonzept aufgestellt werden, welches die Emissionen im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimieren soll. Es besteht ein Kooperationsabkommen zwischen der Priwall Waterfront AG und den Stadtwerken Lübeck über die Versorgung von Strom und Wärme für die Ferienwohnungen und alle weiteren Einrichtungen mittels Blockheizkraftwerke. Mit der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Belastung mit Luftschadstoffen zu erwarten.	nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
9. Bauzeit (Störung) / Bauablauf			
9.1: Lärm- und Staubbelastung durch geplante Bautätigkeiten befürchtet	40, 82	Die Lärm- und Staubbelastungen während der Bautätigkeiten sind unvermeidbar. Eine Zunahme der Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeiten lassen sich sicherlich nicht vollständig vermeiden. Die bauzeitbedingten Belastungen der Anwohner werden bei der Durchführung der Baumaßnahmen so weit wie möglich durch technische Maßnahmen minimiert. Abrissmaßnahmen, bei denen eine erhebliche Staubentwicklung entstehen kann, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen auf einen Zeitraum von September bis Februar begrenzt.	zur Kenntnis nehmen
9.2: Lange Bauzeit befürchtet	42, 82	Die Bauzeiten werden schon aus wirtschaftlichen Gründen so knapp wie möglich ausfallen. Eine zügige Abwicklung der Baumaßnahmen wird durch den Investor gewährleistet. Um den finanziellen Kostenrahmen einhalten zu können, werden die mit dem Bau der Ferienhausanlage beauftragten Firmen über einen zeitlich eng gefassten Bauzeitenplan an die Einhaltung der vereinbarten Termine vertraglich gebunden.. Die Baudurchführung sowohl der Hochbauten als auch der Wasserbau-, Straßen- und Promenadenneugestaltung werden intensiv zwischen der Hansestadt Lübeck und der Priwall Waterfront AG abgestimmt. Der Erschließungsvertrag liegt unterschrittsreif vor, Bürgschaften sind von der Sparkasse zu Lübeck zugesagt. Wegen der großen Abhängigkeiten zwischen Tief- und Hochbau sowie der Berücksichtigung der zugesagten durchgehenden Sportboothafennutzung und der touristischen Hochsaison hat der Investor einen Bauzeitplan vorgelegt, in dem von einer Fertigstellung der Gesamtmaßnahme bis Ende 2018 ausgegangen wird. Der Beginn der Ausschreibung für die Erneuerung der Uferbefestigung, der Slipanlage, des Neubaus der umlaufenden Steganlage, Ersatz des Kranpodestes sowie Versetzung der Krananlage und die Beräumung des Abfalles in den Bunkergängen wurde vom Hauptausschuss am 09.06.2015 beschlossen. In der gleichen Sitzung ist ebenfalls der Beginn der Ausschreibung für die Neugestaltung der Promenade, Teilbereich 1 (Südermole) und die Herrichtung des Winterlagerplatzes beschlossen worden. Die Förderzusage zur Promenadenneugestaltung für den ersten Teilbereich liegt vor, die Zusage zum Teilbereich 2 bis zum Kompassplatz wird kurzfristig erwartet, dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn hat das Land Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 30.07.2015 zugestimmt.	nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
10. Verfahren			
10.1: Kein Ideenwettbewerb (Einbeziehung des Gestaltungsbeirats) erfolgt	32	Im Laufe des Planungszeitraumes wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erarbeitet sowie Architektenwettbewerbe durchgeführt und deren Ergebnisse im Gestaltungsbeirat und in der Öffentlichkeit diskutiert. Für den Bereich des Passathafens wurde eine Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung der gesamten Promenade im Jahre 2012 im Auftrag der Stadt Lübeck erarbeitet, um einerseits Gestaltungsvorschläge erarbeiten zu lassen, vor allem aber, um eine belastbare Grundlage für die Kostenschätzung zu erhalten. Das Ergebnis wurde am 25.01.2013 im Gestaltungsbeirat (GBR) vorgestellt. Der GBR empfahl daraufhin, für die städtebauliche Planung des Hafenrandes, für die dahinter liegenden Ferienhäuser und für ein Erlebniscenter einen Gestaltungswettbewerb auszuloben, der im September 2013 entschieden wurde. Aus den drei Preisträgern dieses Wettbewerbes wurde ein städtebauliches Konzept erarbeiten, das vom Bauausschuss am 16.12.2013 als Grundlage für den nachfolgenden Bebauungsplan beschlossen wurde. Die vertiefende Konzeptstudie zur Neugestaltung der Promenade wurde dem Bauausschuss am 07.07.2014 vorgestellt, der Empfehlungen für die vorgeschlagenen Materialien sowie die Farbgebung abgeben hat. Somit basiert die städtebauliche Entwicklungsplanung auf den Ideen namhafter Architekturbüros und nicht ausschließlich auf den Vorgaben des Investors. Es ist ein weiterer Architekturwettbewerb zur Realisierung der Sonderbauten vorgesehen, der sich mit den Bauflächen unmittelbar an der Hafenkante beschäftigen wird und so eine qualitativ hochwertige Architektur sichergestellt werden kann. Die Auslobung dieses Wettbewerbes soll ebenfalls mit dem GBR abgestimmt werden. Es ist ebenfalls vorgesehen, die Bauanträge für die Promenadenvillen mit dem GBR abzustimmen.	nicht berücksichtigen
10.2: Keine Befreiungen von Ausnahmeregelungen gefordert	54	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für jedermann verbindliches Planungsrecht geschaffen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb seines Geltungsbereiches gelegt. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. In einem Bebauungsplan wird die Art und Weise geregelt, in der eine Bebauung von Grundstücken möglich ist und welche Art,	nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		Maß und Nutzungen auf einer Fläche zulässig sind. Der B-Plan stellt somit die alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben dar. Die Regelungen eines Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann rechtsverbindlich. Insofern werden alle Bauvorhaben, egal von welchen Bauherren sie gestellt werden nach diesen Vorgaben durch die Bauaufsichtsbehörde beurteilt. Eine Baugenehmigung kann demzufolge auch nur erteilt werden, wenn das geplante Bauvorhaben den verbindlichen Vorgaben des Planungs- und Bauordnungsrechtes entspricht oder gemäß § 31 BauGB Ausnahme- oder Befreiungstatbestände vorliegen. Die textlichen Festsetzungen mit einem Ausnahmeverbehalt (z.B. 2.7) sind getroffen worden, um die Genehmigung im Rahmen der konkreten Baugesuche abschließend prüfen zu können. Ob von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden kann, lässt sich nur im konkreten Einzelfall beantworten.	
10.3: Computeranima- tion des Entwurfs gefordert	66, 92	Im Laufe des Planverfahrens sind vielfach 3D-Visualisierungen erarbeitet worden. Zur Präsentation der Planungsideen wurden sowohl für die städtebauliche Gesamtgestaltung als auch speziell für die Entwicklung der Promenadenbebauung im Rahmen von Wettbewerbsverfahren zahlreiche 3D-Darstellungen erarbeitet. Diese Wettbewerbsergebnisse wurden veröffentlicht und sind jederzeit bei der Stadt Lübeck einsehbar.	nicht berücksichtigen
10.4: Gutachten zur Sozialverträglichkeit erforder- lich	66	Im Rahmen der für die Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung sind alle relevanten Gesichtspunkte zum Umweltschutz beachtet worden. Eine Umweltprüfung soll sicherstellen, dass Gesichtspunkte des Umweltschutzes bei Planungen systematisch erfasst sowie angemessen und nachvollziehbar berücksichtigt werden. Sie dient dem Schutz der menschlichen Gesundheit und der natürlichen Umwelt vor schädlichen Auswirkungen, welche vorhersehbar sind, und die aufgrund von geplanten Bau –und Infrastrukturmaßnahmen entstehen können. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Die Festlegung des erforderlichen Untersuchungsprogramms für die Umweltprüfung erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Zusammenwirken mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange definiert in welchem Umfang und Detaillierungsgrad, mit welchen Methoden und auf welcher rechtlichen Bewertungsgrundlage die Ermitt-	nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		lung der Umweltauswirkungen erforderlich ist. In diesem Zusammenhang sind die entsprechenden Gutachten durch die Stadt Lübeck beauftragt worden und in die Planung eingeflossen. Für die Sozialverträglichkeit eines Vorhabens gibt es keinerlei Grenzwerte bzw. Vorgaben, an denen eine solche Prüfung vorgenommen und bewertet werden könnte. Das persönliche Empfinden von Belastungen durch touristische Projekte ist individuell sehr unterschiedlich. Vor diesem Hintergrund sind über diesen Detaillierungsgrad hinaus gehende Untersuchungen nicht erforderlich.	
10.5: Einwände der UNB sind vollständig zu berücksichtigen	69	Dem Schutz des Waldes ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umfangreich Rechnung getragen worden. Im Rahmen des Umweltberichtes sind detaillierte Bestandsaufnahmen zu den Waldflächen sowie zu den geschützten Pflanzen- und Tierarten durchgeführt worden. Die Untersuchungsmethodik und die Inhalte des Bebauungsplanes in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz wurden eng mit den Unteren Naturschutzbehörden abgestimmt. Dies hat dazu geführt, dass große Teile des im Plangebiet vorhandenen Waldbestandes in ihrem Status erhalten werden und sich der Waldeingriff auf geringe Flächengrößen beschränken konnte. Darüber hinaus wurden die im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der unteren Naturschutzbehörde geäußerten Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan in Form von textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert, so dass insbesondere die Belange des Schutzes der Waldflächen in besonderem Maße berücksichtigt worden sind.	Wird bereits berücksichtigt
10.6: Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen nach der ersten Auslegung	84	Die Notwendigkeit zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und der erneuten Behördenbeteiligungen nach § 4a (3) BauGB begründete sich im Wesentlichen durch die Erstellung und Abstimmung eines ergänzenden Fachbeitrages (Untersuchung für das FFH-Gebiet DE 2031 – 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ und Risikomanagement). Ein wesentlicher Kritikpunkt aus der Öffentlichkeit bezieht sich auf die geplanten maximal zulässigen Bauhöhen. Darauf wurde durch Reduzierung der max. zulässigen Höhe für die Sonderbauten reagiert, es erfolgte eine Reduzierung um 3,50m. Nach § 3 iVm § 4a Abs. 1 („Öffentlichkeitsbeteiligung“) dienen die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung insbesondere der vollständigen Ermittlung und der zutreffenden Bewertung der von der Planung betroffenen Belange. Um den Bürgern die Möglichkeit zu ge-	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		ben, sich auch zu den nicht ergänzten oder geänderten Teilen des Planentwurfes wiederum zu äußern, wurde die erneute Offenlage zeitlich und inhaltlich nicht begrenzt. Somit konnten weitere Informationen aus der Öffentlichkeit bzgl. des gesamten Planentwurfes eingeholt werden, die in die vorliegende Auswertung mit eingeflossen sind. Die endgültige Entscheidung über die Stellungnahmen aus beiden Auslegungsverfahren fällt auf der Grundlage der Gesamtabwägung mit der verbindlichen Entscheidung über den Bauleitplan durch die Bürgerschaft.	
11. Kosten			
11.1: Kosten höher als Einnahmen, unterschiedliche Behandlung von Grundstücksverkäufen, Beteiligung Investor an Kosten	16, 46, 87, 88	Das Grundstück wurde auf der Grundlage eines vom Gutachterausschuss vorgelegten Wertgutachtens unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen an den Investor verkauft. Die Bürgerschaft hat den Vertrag genehmigt. Der Vertrag steht unter den aufschiebenden Bedingungen Beschluss der Bürgerschaft über den B-Plan und Genehmigung der 98. F-Planänderung durch das Innenministerium. Letzteres liegt bereits vor. Die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben ist immer für das Gesamtprojekt Priwall Waterfront aufgestellt worden, also einschließlich des Teilbereiches 2 für die Flächen am Kohlenhof und an der Westspitze des Passathafens (geplantes Hotel). Obwohl sich bei einem solchen umfangreichen und komplexen Planungsinhalt belastbare Kostenschätzungen erst im Laufe des Planungsprozesses ermitteln lassen, kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass bei der Gesamtbetrachtung die Einnahmen höher liegen als die Kosten. Im Laufe des Planungsprozesses wurden in diversen Abstimmungen auch die Kostentragung zwischen der Hansestadt Lübeck, dem Investor Priwall Waterfront AG (der nicht unerhebliche Kosten übernimmt) und Weiteren (z.B. SVH) abgestimmt. Zur Verlagerung des Erbbaurechtes für den SVH wurde am 24.11.2011 von der Bürgerschaft beschlossen, einen Erbaurechtsaufhebungs- und Neubestellungsvertrag abzuschließen. Dieser Vertrag beinhaltet auch die Kostenaufteilung zwischen der Priwall Waterfront AG, der Hansestadt Lübeck und dem SVH, der einen Eigenanteil erbringt. Der Vertrag wird voraussichtlich zum Satzungsbeschluss beurkundet sein. Nach vertieften Untersuchungen der Spundwände rund um den Passathafen wurde festgestellt, dass hier dringender Handlungsbedarf zur Erneuerung gegeben ist. Die Kosten für diese Sanierung und Erneuerung wären auch ohne das Projekt Priwall Waterfront auf die	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Stadt zugekommen, sie können daher nicht in die Gesamtkostenbetrachtung einfließen.	
11.2: Angaben zur Entsorgung der Altlasten gefordert	18	Es liegen umfangreiche Altlastenuntersuchungen vor, die im Ergebnis keine Bodenverunreinigungen aufgezeigt haben. Bei den Abfällen innerhalb der Bunkergänge unmittelbar am Hafen handelt es sich nicht um Altlasten. Diese Abfälle sind ordnungsgemäß auf Kosten der Hansestadt (Mittel im Haushalt sind bereits eingestellt) zu entsorgen. Sollten bei der Umsetzung der Planung im Rahmen von Erdarbeiten trotzdem Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so sind diese fachgerecht abfalltechnisch zu deklarieren und ggf. auf Kosten der Hansestadt zu entsorgen (verwerten oder beseitigen).	Wird bereits berücksichtigt
11.3: lokale Preissteigerungen und auch Mietenerhöhungen werden befürchtet	35	Lübeck und ebenso Travemünde sind schon heute ein touristischer Magnet und der Tourismus eine wichtige Wirtschaftskraft für die Region. Im Bereich des Priwalls spielte der Tourismus immer schon eine zentrale Rolle. Die Trabrennbahn und der Flugplatz sowie auch damals schon der Strand als „Volksbad“ waren für die Zeit vor dem 2. Weltkrieg prägend. Wochenendaussiedlung, Ferienhaussiedlung, Campingplätze und nicht zuletzt der breite Strand stehen auch heute für die Freizeitnutzung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan führen dazu, dass sich das Angebot auf dem Priwall zwar ändert, bisherige touristische Nutzung des Campingplatz aufgegeben ist, allerdings immer noch eine touristische Nutzung angestrebt wird. Die zusätzlichen Gäste haben für die Betreiber der Lokale und Gaststätten vor Ort das Potential eine positive Entwicklung herbeizuführen und einen Fortbestand sicherzustellen. Zusätzlich wird es aufgrund der Entwicklung zu einer größeren Angebotsvielfalt kommen, da sich mit der steigenden Nachfrage auch noch gastronomische Betriebe ansiedeln können. Inwiefern die Gastronomen vor Ort eine andere Preisstruktur einsetzen bzw. welche Einrichtungen sich zusätzlich niederlassen, kann im Zuge des Bebauungsplanes nicht festgesetzt oder geregelt werden. Grundsätzlich sieht man unter den geplanten Entwicklungen keine Anhaltspunkte, warum die Einwohner vor Ort keine Lokale auf Grund von hohen Preisen nicht mehr besuchen könnten. Für das Betreiben des Segelsports ist ein Liegeplatz zwingend erforderlich, um sein Boot festmachen zu können. Der Bebauungsplan wird mit der Festsetzung 5.1 die Fläche WF 1 (Hafenbecken in dem sich die Stege für die Segler befinden) als Sportboothafen sichern. Der Sportboothafen wird auch weiterhin von dem städtischen Bereich Schule und Sport betrieben werden, eine Privatisierung ist nicht vorgesehen. Unzulässig ist das Anlegen von Wohn-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		booten, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigem Wohnen dienen. Der Bebauungsplan sichert somit die grundsätzliche Nutzung als Sportboothafen und lässt eine Überformung durch andere Nutzungsmöglichkeiten nicht zu. Weiterhin ist die Zugänglichkeit des Hafenbereiches durch die öffentlichen Straßenflächen uneingeschränkt gewährleistet. Selbst die für die Hafennutzung erforderlichen Nebenanlagen (Bsp. Kran) sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Festsetzungskatalog sichert somit die Nutzung als Sportboothafen und somit weiterhin die Möglichkeit, dass jeder die Möglichkeit hat, ein Boot festzumachen. Auf die Entwicklung der Liegegebühren hat der Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Festsetzungsmöglichkeiten keinen Einfluss. Verkehre befinden sich bereits heute auf der Mecklenburger Landstraße und haben Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld. Eine Lärmuntersuchung in Verbindung mit einem verkehrstechnischen Gutachten kommen zum Schluss, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplan zu einer Erhöhung des Verkehrs kommen wird, dieser sich aber in einem vertretbaren Rahmen bewegt und die zusätzlichen Verkehre zu keinen über das heutige Maß hinaus zu zusätzlichen Belastung der Wohngebäude führen wird. Aus diesem Grund wird eine Verbindung von zusätzlicher Lärmbelastung in Bezug auf steigende Wohnkosten nicht gesehen.	
11.4: Finanzierung aufgrund der Bauzeit fragwür- dig	42	Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan der Hansestadt Lübeck und nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, der sich unmittelbar auf die Festsetzung eines Projekts festgelegt. Eine zeitliche Entwicklung des Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil der Festsetzungen, weil hier der baurechtliche Rahmen fehlt. Die Baudurchführung sowohl der Hochbauten als auch der Wasserbau-, Straßen- und Promenadenneugestaltung werden intensiv zwischen der Hansestadt Lübeck und der Priwall Waterfront AG abgestimmt. Der Erschließungsvertrag liegt unterschriftsreif vor, Bürgschaften sind von der Sparkasse zu Lübeck zugesagt. Wegen der großen Abhängigkeiten zwischen Tief- und Hochbau sowie der Berücksichtigung der zugesagten durchgehenden Sportboothafennutzung und der touristischen Hochsaison hat der Investor einen Bauzeitplan vorgelegt, in dem von einer Fertigstellung der Gesamtmaßnahme bis Ende 2018 ausgegangen wird. Der Beginn der Ausschreibung für die Erneuerung der Uferbefestigung, der Slipanlage, des Neubaus der umlaufenden Steganlage, Ersatz des Kranpodestes sowie Versetzung der Krananlage und die Beräumung des Abfalles in den Bunkergängen wurde vom Hauptaus-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		schluss am 09.06.2015 beschlossen. In der gleichen Sitzung ist ebenfalls der Beginn der Ausschreibung für die Neugestaltung der Promenade, Teilbereich 1 (Südermole) und die Herrichtung des Winterlagerplatzes beschlossen worden. Die Förderzusage zur Promenadenneugestaltung für den ersten Teilbereich liegt vor, die Zusagen zum Teilbereich 2 bis zum Kompassplatz wird kurzfristig erwartet, dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn hat das Land Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 30.07.2015 zugestimmt.	
11.5: Grundstückspreise und Mieten werden sich erhöhen	51	Eine Attraktivierung des stadträumlichen Umfeldes kann in Verbindung mit einer Aufwertung des Gebäudebestandes zu einer Erhöhung der Mietpreise führen. Ausgeschlossen werden kann dabei nicht, dass neue Interessenten auf das Gebiet aufmerksam werden und gewillt sind, entsprechende Preise zu zahlen. Die Situation auf dem Priwall mit der geplanten Entwicklung wird allerdings nicht dazu führen, dass die heutigen Bewohner des Priwall keine Möglichkeit mehr haben, in ihrem Quartier bleiben zu können. Die Entwicklung auf der Insel Sylt wird man hier nicht übertragen können.	Nicht berücksichtigen
11.6: Mietpreisanstieg befürchtet durch erhöhten Verkehr und daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen und durch Attraktivitätssteigerung (Bsp. Sylt)	60, 64	Verkehre befinden sich bereits heute auf der Mecklenburger Landstraße und haben Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld. Eine Lärmuntersuchung in Verbindung mit einem verkehrstechnischen Gutachten kommen zum Schluss, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplan zu einer Erhöhung des Verkehrs kommen wird, dieser sich aber in einem vertretbaren Rahmen bewegt und die zusätzlichen Verkehre zu keinen über das heutige Maß hinaus zusätzlichen Belastungen der Wohngebäude führen wird. Aus diesem Grund wird eine Verbindung von zusätzlicher Lärmbelastung in Bezug auf steigende Wohnkosten nicht gesehen. Eine Attraktivierung des stadträumlichen Umfeldes kann in Verbindung mit einer Aufwertung des Gebäudebestandes zu einer Erhöhung der Mietpreise führen. Ausgeschlossen werden kann dabei nicht, dass neue Interessenten auf das Gebiet aufmerksam werden und gewillt sind, entsprechende Preise zu zahlen. Die Situation auf dem Priwall mit der geplanten Entwicklung wird allerdings nicht dazu führen, dass die heutigen Bewohner des Priwall keine Möglichkeit mehr haben, in ihrem Quartier bleiben zu können. Die Entwicklung auf der Insel Sylt wird man hier nicht übertragen können.	Nicht berücksichtigen
11.7:	72	Der Kaufvertrag zwischen der Hansestadt und dem Investor geht von der Übertragung eines altlastenfreien Grundstückes aus, dies ist bei der Grundstücksbewertung entsprechend be-	

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Investorbeteiligung Entsorgungskosten		rücksichtigt worden. Eine Beteiligung des Investors an der Entsorgung bisher allerdings nicht festgestellter Altlasten ist daher nicht vorgesehen. Es ist auch nicht üblich, städtische Grundstücke mit Altlastenverdacht an einen Investor zu verkaufen und ihm das nicht verursachte Altlastenrisiko auf seine Kosten zu überlassen.	
11.8: Altlasten unter der Promenade befürchtet	46, 48, 72	Für das Untersuchungsgebiet Kohlenhofkai/Priwall in Lübeck, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, wurde eine historisch deskriptive Erfassung mit Erstbewertung zur Klärung der Altlastenrelevanz früherer Nutzungen und des diesbezüglichen weiteren Handlungsbedarfs durchgeführt (URS Deutschland GmbH, 20. März 2007). Im Bebauungsplangebiet wurden auf den in der historischen Erkundung festgelegten Verdachtsflächen Rammkernsondierungen durchgeführt und Oberboden- und Bodenluftproben entnommen. Im Bereich von zwei alten Lagerhallen und im Bereich des ehemaligen Kohlelagerplatzes (nicht innerhalb des Plangebietes) wurden geringe nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Hier sind die angetroffenen Auffüllungen im Rahmen von Erdarbeiten abfalltechnisch gesondert zu behandeln. Ansonsten wurden keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Untersuchung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen hat ergeben, dass sich dort stark PAK-haltige Teerablagerungen befinden und das Travewasser je nach Wasserstand ein- und ausschwemmt. Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung durch Entfernung der Teerablagerungen und weiterer Abfälle und ordnungsgemäßer Beseitigung durchzuführen (Ausschreibungen für diese Maßnahmen sind bereits am 09.06.2015 vom Hauptausschuss beschlossen). Das unterirdische Gebäude wurde sofort nach Bekanntwerden gegen eintretendes Wasser aus der Trave abgedichtet und gegen unberechtigtes Begehen gesichert. Durch den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH sind zum Thema Altlasten zu den unterschiedlichsten Themenbereichen insgesamt 9 Gutachten erarbeitet worden, die der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beiliegen.	Nicht berücksichtigen
12. Tourismus			
12.1:	3, 4, 8, 10,	Als Grundlage für die vorliegenden Entwicklungsabsichten des Bebauungsplanes Nr.	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
Massentourismus wird aufgrund fehlender Infrastruktur als nicht nachhaltig angesehen	19, 35, 40, 41, 42, 49, 51, 63, 75 und VOR- DRUCK (BIP-Vorlage)	33.05.00 hat die Hansestadt Lübeck, informelle Rahmenplanungen und vorbereitende Bauleitpläne beschlossen: Marktstudie, 2000: Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2000 eine Marktstudie beauftragt, welche ein Urlaubsangebot für Familien in Ferienhäusern und -wohnungen in Verbindung mit einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Sportinfrastruktur als eine zukunftsfähige und nachfragegerechte Nutzung bestätigt hat. Im Zuge der Weiterentwicklung der städtischen Zielvorstellungen wurde die Zielrichtung „Familienurlaub“ als Grundlage für eine touristische Fortentwicklung des Priwalls weiter ausdifferenziert. Masterplan Priwall, 2005: Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 29.04.2005 den Masterplan Priwall als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwall beschlossen. Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus, 2010: Des Weiteren hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 25.11.2010 die „Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus“ beschlossen, die zum Ziel hat, die Zahl der gewerblichen Übernachtungen um 50% sowie den touristischen Bruttoumsatz um ca. 30% zu steigern. 98. Flächennutzungsplanänderung, 2011: Die 98. Änderung des FNP „Priwall Waterfront“ stellt für den Geltungsbereich im Wesentlichen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Freizeit und Erholung dar. Aus diesen Vorgaben wurden folgende Zielsetzungen für die Entwicklung des Plangebietes abgeleitet: - Stärkung der Qualitäten des Fremdenverkehrsortes an der Travemündung und behutsame Anpassung der „Priwall Waterfront“ an neue touristische Anforderungen, - Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste und damit Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region, - Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszwei-	

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschluss- vorschlag
		gen, - gestalterische Aufwertung des „etwas in die Jahre gekommenen“ Standortes durch den Bau einer Ferienhausanlage mit einem auf Familien orientierten Angebot als zeitgemäß gestaltete Bäderarchitektur, - Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote für Gastronomie, Einzelhandel, Erlebniszentrum und weiteren touristischen bzw. maritimen Einrichtungen, - Sicherung der unterschiedlichen Hafenfunktionen, - Berücksichtigung der Nutzungsinteressen des Seglervereins „Herrenwyk“ und der Nutzer des Sportboothafens, - Gestaltung öffentlicher Verkehrsräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten (Promenade, Platzgestaltung u. a.), - Optimierte Anordnung und Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für den ruhenden Verkehr, - Berücksichtigung des Natur- und Immissionsschutzes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33.05.00 sollen diese Zielvorgaben dazu dienen, ein ausgewogenes Miteinander von Übernachtungsangeboten und entsprechender Infrastruktur zu bieten, die sich gegenseitig bedingen. Die Nachhaltigkeit besteht gerade darin, aufgrund der vielfältigen Angebote die Saisonzeiten auszuweiten und die Einrichtungen besser zu nutzen bzw. für die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen auch eine Wirtschaftlichkeit in Aussicht zu stellen.	
12.2: Infrastruktur fehlt bei Zunahme an Touristen	21	Da der Priwall mit seinen jetzigen Angeboten nicht in der Lage ist, die Nachfrage nach Infrastruktur zu befriedigen, ist zur Belebung der Promenade vorgesehen, in den Erdgeschosszonen entlang der Promenade eine Vielzahl von gastronomischen, freizeitorientierten und touristisch ausgerichteten Einzelhandelseinrichtungen vorzuhalten. Damit wird die Attraktivität des sogenannten Promenadenumlaufs beidseitig der Trave mit den Übersetzmöglichkeiten durch die Fähren gestärkt. Die Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes lassen insbesondere in diesen Sondergebieten SO 1.2 (Sondergebiete Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur) ein Vielzahl solcher Einrichtungen zu, die sowohl den Nutzern der Ferienanlage, wie auch den Anwohnern des Priwall und allen weiteren Besuchern zur Verfü-	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		gung stehen.	
12.3: kein sanfter Tourismus	69, 85	Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II (Ostholstein und Hansestadt Lübeck) von 2004 liegt Travemünde mit dem Priwall aufgrund der räumlichen Lage, Infrastrukturausstattung und den Übernachtungskennzahlen in einem Ordnungsraum für den Tourismus, er wird als touristischen Schwerpunktraum eingestuft. Als vorrangiges Ziel wird die Sicherung der Grundlagen sowie die qualitative Verbesserung und Ergänzung der touristischen Angebote genannt. Der Tourismus stellt in den Ordnungsräumen einen zentralen Wirtschafts- und Arbeitsplatzfaktor dar. Um diese Funktionen zu erhalten, ist auch im Wettbewerb mit anderen Tourismusgemeinden im Sinne der bereits oben genannten Ziele ein vertretbarer Ausbau der Übernachtungsangebote im Zusammenhang mit der Verbesserung der Infrastruktur vorgesehen. Tourismus ist ein breites und sehr vielschichtiges Feld, was unter dem Begriff „sanfter Tourismus“ zu verstehen ist, wird sehr unterschiedlich definiert. Viele Möglichkeiten der Freizeit- und Urlaubsgestaltung werden durch die unterschiedlichsten Angebote und Konzepte bedient. Diese können nicht alle gleichzeitig an ein und demselben Ort stattfinden. So gilt es zu prüfen, welche Ziele verfolgt werden sollen und welche Angebote als standortgerecht und städtebaulich vertretbar angesehen werden. Für den Priwall ist nach Betrachtung der vorhandenen Situation, den noch fehlenden Angeboten in der Stadt und den Nachfragen in der Tourismusbranche entschieden worden, das Tourismusangebot in Form von Ferienwohnungen weiter zu stärken.	Nicht berücksichtigen
13. Soziales			
13.1: Dominanz der Reichen befürchtet	3, 10, 14, 23, 25, 26, 34, 42, 44, 47, 49, 51, 81	Das Konzept der Ferienwohnanlage in Ergänzung zu der bereits vorhandenen Ferienhausanlage geht von einem vielfältigen Angebot unterschiedlich großer und ausgestatteter Ferienwohnungen aus, die einzeln verkauft und auf Dauer als Ferienwohnungen zur Vermietung angeboten werden. Gerade diese Mischung zwischen Ferienwohnung und Ferienhäuser, die sich preislich deutlich unterscheiden können, bietet die Möglichkeit viele Menschen anzusprechen. Das Konzept ist auf Familien mit Kindern ausgerichtet, die je nach Verweildauer und Zeitraum der Anmietung auch die Möglichkeit haben, z.B. außerhalb der Hochsaison einen bezahlbaren Urlaub zu verbringen. Die Stadt Lübeck ist bestrebt, das touristische Angebot stetig zu erweitern und Möglichkeiten	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		für die unterschiedlichsten Interessenlagen anbieten zu können. So sind die Camper und Zeltplatznutzer genauso willkommen, wie die Familie, die sich ein Ferienhaus mieten oder für ihren Urlaub eine Ferienwohnung mieten will. Für alle sind entsprechende Angebote vorhanden. Auf dem Priwall sieht man die Chance mit der Sicherung der Möglichkeit zur Errichtung einer Ferienwohnanlage inklusive einer ergänzenden freizeitlichen Nutzung, das Angebot in diesem Segment erweitern zu können und die Attraktivität von Lübeck auch außerhalb der Sommermonate zu stärken.	
13.2: soziale Wohnungen gefordert	7	Die Ziele der Stadtentwicklung orientieren sich an Potentialen für Nutzungen, die nicht an jedem Standort gleiche Voraussetzungen finden. Flächen bzw. Standorte für Sozialwohnungen bzw. kostengünstigen Wohnungsbau können im gesamten Stadtgebiet nachgewiesen werden. Der Priwall ist prädestiniert für eine touristische Nutzung, die Flächen der Hansestadt Lübeck unmittelbar an der Lübecker Bucht sind äußerst begrenzt. Dieser Tatbestand wird durch die Vorgaben der Landes- und Regionalen Raumordnung bestätigt, die für Travemünde die qualitative, hochwertige und nachhaltige touristische Entwicklung vorsehen. Der Masterplan 2005 konkretisiert diese Planungsziele für den Priwall. Die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes „Priwall Waterfront“ stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Freizeit und Erholung dar. Die Nutzungsausweisungen im Geltungsbereich konkretisieren diese Planungsvorgaben auf der Ebene des Bebauungsplanes und setzen somit vorrangig Sondergebiete für den Fremdenverkehr fest. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ohne Zweifel erforderlichen kostengünstigen Wohnungen werden im Zusammenhang mit diversen anderen B-Plänen im gesamten Stadtgebiet Lübecks geschaffen.	Nicht berücksichtigen
13.3: keine soziale Durchmischung	11, 14, 26, 29, 44, 73	Das Thema „soziale Durchmischung“ wird vorrangig in allgemeinen Wohngebieten angestrebt, es ist nicht vorrangiges Ziel einer Ferienwohnanlage. Durch die Vielfalt unterschiedlicher Wohnungen mit differenzierten Ausstattungen besteht die Möglichkeit, auch sozial unterschiedliche Nutzer anzusprechen. Die Preisgestaltung eines möglichen Betreibers ist kein inhaltlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Größe des Gebietes bietet nicht die Möglichkeit ein allumfassendes Angebot an Unterkünften sicherzustellen, die vom Zeltplatz über den Campingstellplatz, eines Hotel oder einer	Nicht berücksichtigen

Einwand	Bürger (exempl.)	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Ferienhausanlage reichen. Die Qualität des Gebietes wird in der Entwicklung einer Ferienwohnanlage gesehen.	
13.4: soziale Ausgrenzung befürchtet	1 15, 19, 30, 36, 46, 53, 54, 56, 59, 61, 92	Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit den Festsetzungen einer Ferienwohnanlage führt nicht zu einer sozialen Ausgrenzung, da die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung der Promenade sowie die vielfältigen Durchwegungen des Gebietes jederzeit und auf Dauer gewährleistet sind. Ob die Preisgestaltung eines möglichen Betreibers zur Anmietung von Ferienwohnungen in diesem Gebiet, bereits als soziale Ausgrenzung gewertet werden kann, ist zu hinterfragen. Da es in Travemünde und auch im Umland sehr unterschiedliche Urlaubsangebote gibt, ist es nicht erforderlich, neben den bereits ausgeführten Zielen unmittelbar an der Promenade auch das Ziel einer sozialen Integration zu verfolgen. Die Preisgestaltung selber kann nicht inhaltlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Die Größe des Gebietes bietet nicht die Möglichkeit ein allumfassendes Angebot an Unterkünften sicherzustellen, die vom Zeltplatz über den Campingstellplatz, eines Hotel oder einer Ferienhausanlage reichen. Die Qualität des Gebietes wird in der Entwicklung einer Ferienwohnanlage gesehen.	Nicht berücksichtigen
13.5: Ausgrenzung von Geringverdienern	61	Die Vorstellungen als auch die finanziellen Möglichkeiten zur Freizeit- und Urlaubsgestaltung sind sehr individuell ausgeprägt. Es gibt Menschen die gerne Zelten und Campen, es gibt genauso Menschen, die gerne in einem Ferienhaus ihren Urlaub verbringen wollen und es gibt welche, die lieber ein Hotel beziehen. Diese Vorlieben finden sich unabhängig von finanziellen Möglichkeiten wieder. Dass es bei den Formen der Urlaubsgestaltung durchaus finanzielle Unterschiede geben kann, bleibt völlig unbenommen. Da die Potentiale in der Hansestadt Lübeck für die Entwicklung eines solchen Ferienwohngebietes an der Ostsee äußerst begrenzt sind, wird es aus Stadtentwicklungssicht und zur Stärkung des touristischen Angebots als notwendig angesehen, im Bereich des Passathafens die Errichtung einer Ferienwohnanlage mit ergänzenden Nutzungen vorzubereiten....	Nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvor- schlag
14. Segler Verein „Herrenwyk“ e.V. Vertretung durch Rechtsanwälte v. Lindeiner Weinberg Hauser Ryll (02.07.2015)		
14.1: Planungsrechtliche Festsetzung Pflanz-/ Unterhaltungsbindung in Verbindung mit der Begründung zu B-Plan 33.05.00 (3.81-82) Wie bereits unser Mandant in seiner Stellungnahme nebst Einwendung vom 15.08.2014 dargelegt hat, können Einflügelöcher in die Bootslagerhalle nicht akzeptiert werden. Auf die Begründung gemäß Schreiben vom 15.08.2014 wird ausdrücklich Bezug genommen. Sie wird vollinhaltlich hiermit wiederholt. Unser Mandant akzeptiert Rauchschwalbennester im Inneren der Bootshalle nicht. Hierdurch träte eine nicht hinnehmbare Verschlechterung des jetzigen Zustandes ein. Unser Mandant wäre bereit, außen am Dachüberstand Rauchschwalbennester hinzunehmen. Bitte bedenken Sie, dass in der Bootshalle hochwertige Segelboote mit teilweise sehr empfindlichen Lackierungen gelagert werden. Durch möglichen Vogelkot ist damit zu rechnen, dass diese empfindlichen Lackierungen beschädigt werden. Unser Mandant haftet für die sorgfältige Lagerung der Boote, sodass im Falle von Beschädigungen durch Vogelkot erhebliche Forderungen auf unseren Mandanten zukommen würden. Des Weiteren ist deutlich darauf hinzuweisen, dass durch den Neubau der Halle eine Verschlechterung des aktuellen Zustandes nicht hinzunehmen ist. Durch die Akzeptanz von Rauchschwalbennestern im Außenbereich dürfte daher den Naturschutzbelangen hinreichend Genüge getan werden.	Es werden Standorte mit entsprechenden baulich-technischen Maßnahmen in der Anbringung und Konzeption für (notwendige) Rauchschwalbennester außerhalb der Seglerhalle sichergestellt. Eine Abstimmung erfolgt in der Planumsetzung.	zu berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Darüber hinaus ist unklar, wie insgesamt 40 Stück Rauchschwalbennester auf mehrere Gebäude verteilt werden sollen. In der derzeitigen Fassung des Bebauungsplanentwurfs ist die Verteilung nicht festgelegt, sodass es auch möglich wäre, dass nur ein Gebäude 40 Stück Rauchschwalbennester hinnehmen muss. Auch insoweit wird eine entsprechende Konkretisierung hinsichtlich der Verteilung der Rauchschwalbennester erwartet. Unser Mandant lässt ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Abschluss eines neuen Erbbaurechtsvertrages unwahrscheinlich ist, sofern weiterhin Einfluglöcher für Nester im Inneren der Halle vorgeschrieben werden sollten.	Die Verteilung der 40 Rauchschwalbennester kann nur nach der Konkretisierung der Gebäudeplanung erfolgen. Die entsprechenden Abstimmungen und Festlegungen erfolgen im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben unter Beteiligung der UNB.	Zur Kenntnis nehmen
14.2: Begründung zum Bebauungsplan 33.05.00 Maß der baulichen Nutzung Höhenfestsetzungen Unser Mandant kann unter Bezugnahme auf den letzten Absatz Seite 31 eine Traufhöhe der Halle von 9 m nur dann akzeptieren, wenn festgelegt wird, dass die Traufhöhe von der Straßenhöhe von 5,25 m, wie im Entwurf des Erbbaurechtsvertrages vorgesehen, berechnet wird. Die entsprechende Ergänzung ist vorzunehmen. Anderenfalls wäre unklar, von welchem Bezugspunkt die Traufhöhe berechnet wird, sodass unter Umständen dann eine Halle errichtet werden müsste, die für die Lagerung von Segelbooten nicht geeignet wäre.	Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe in dem Sondergebiet SO 2 beträgt 9,0 m ü NHN. Die derzeitigen Ausbauhöhen der bestehenden Straßen im Umfeld der geplanten Halle betragen ca. 3,50 m – 3,60 m ü NHN. Eine relevante Erhöhung dieses Ausbauniveaus in der Ertüchtigung / dem Neubau der Promenade bzw. der Straße „Am Priwallhafen“ ist nicht zu erwarten. Die gewünschte Traufhöhe von 5,25 m kann somit umgesetzt werden.	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
14.3: Begründung zum Bebauungsplan 33.05.00 Bebauung an der Uferpromenade mit Sonderbauten	Die Sichtbarkeit der „Passat“ ist von dem Baufenster SO 2, in den	Klarstellung, zur Kenntnis nehmen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvor-schlag
Sonderbau Nähe Steg E Unser Mandant hat in langwierigen Verhandlungen seine gute Lage mit direktem Blick auf das Segelschiff "Passat" zu Gunsten der Bebauung mit "Priwall Waterfront" aufgegeben und sich bereit erklärt, die Vereinsgebäude an den westlichen Hafenrand verlagern zu lassen. Diese Verschlechterung wurde in Kauf genommen, um dem Projekt nicht im Wege zu stehen. Die Bebauung der Uferpromenade durch mehrgeschossige Bauten, insbesondere das oben beschriebene, darf die Nutzung auf die Sichtachse "Passat" nicht einschränken, damit eine weitere Lageverschlechterung vermieden wird.	Bereichen, die an die Promenade grenzen, trotz der Festlegung der definierten Baufenster für die Sonderbauten, gegeben.	
14.4: Fazit Die hier vorgebrachten Einwendungen unseres Mandanten sind für diesen von erheblicher Bedeutung. Der bisherige Erbbaurechtsvertrag gewahrt unserem Mandanten hinsichtlich des Zustandes und der Lage der Gebäude über noch viele Jahre Bestandsschutz, den unser Mandant nicht aufzugeben bereit ist. Wie oben bereits dargelegt, ist allein die Verlagerung der Vereinsgebäude in den westlichen Hafenrandbereich eine deutliche Verschlechterung zu der aktuellen Lage, sodass weitere Verschlechterungen aus den oben genannten Gründen nicht hingenommen werden können.		Zur Kenntnis nehmen
15. Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V. und weitere Private, vertreten durch Rechtsanwälte Geulen & Klinger (13.07.2015 + 14.08.2014)		
wir nehmen Bezug auf die als Anlage 1 nochmals beige-fügte Einwendung vom 14. August 2014 und tragen die darin gel-		

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
tend gemachten Bedenken gegen das Vorhaben nochmals vor.		
15.1: Die gegen das Vorhaben geteilten Einwende sind durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs nicht ausgeräumt. Dies gilt vor allem für die hohe Bebauung am Priwallstrand, aber auch für die durch die Touristen ausgelösten Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Gebietstypen. Hinzukommt, dass auch die notwendig werdende Umwandlungsgenehmigung nach dem Waldgesetz nicht genehmigungsfähig ist.	Da die Stellungnahme vom 14.08.2014 inhaltlich nicht aktualisiert wurde, bezieht sich die Kritik zur geplanten Höhe der Bebauung auf den mittlerweile überholten Sachstand. Die Höhe der Sonderbauten wurde um 3.50m reduziert. (siehe 1.1, 1.6). Die für die Waldumwandlung zuständige untere Forstbehörde teilt mit Schreiben vom 14.07.2015 mit, dass sie keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf hat und stellt eine entsprechende Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht. Und weiter: „Die untere Forstbehörde genehmigt die Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart (Park) in einem gesonderten Verfahren nach dem der Grundeigentümer der Waldflächen die Waldumwandlung beantragt hat.“ (siehe auch Abwägungsvorschlag unter Nr. 3.9, 3.11, 3.12) Die Genehmigungsfähigkeit ist somit gegeben.	Klarstellung, nicht berücksichtigen
15.2: Ebenfalls unberücksichtigt blieb, dass die in dem Bebauungsplangebiet befindliche denkmalgeschützte Anlage der "Passat" in ihrem Denkmalwert unzulässig beeinträchtigt wird.	Der in der Hansestadt Lübeck für die Denkmalpflege zuständige Bereich: Archäologie und Denkmalpflege; Abteilung: Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 15.10.2014 mitgeteilt, „<i>Aus denkmalpflegerischer Sicht werden gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</i>“ Bedenken gegen mögliche Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales wurden nicht erhoben. Der Denkmalstatus der Passat ist nachrichtlich im B-Plan übernommen worden.	Klarstellung, nicht berücksichtigen
Schreiben vom 14.08.2014:	Da die Stellungnahme vom 14.08.2014 inhaltlich nicht aktualisiert wurde, werden viele vorgebrachten Anregungen bzw. Bedenken	Klarstellung

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
wie Ihnen durch unsere Stellungnahme im Verfahren zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Priwall Waterfront“ im Stadtteil Travemünde bekannt ist, vertreten wir Anwohner und den Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e. V. wegen des Vorhabens Priwall Waterfront. Wir nehmen Bezug auf die seinerzeit mitgeteilte Bevollmächtigungen und stellen klar, dass wir von den seinerzeit mitgeteilten Mandanten nunmehr den -Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V.,(...) und sechs Mandanten weiter vertreten. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir nachfolgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich 1:	aufgrund des überarbeiteten Planungsstandes klargestellt.	
15.3: 1. Die am unmittelbaren Ufer des Passathafens geplanten Gebäuderiegel sind rechtswidrig. Sie widersprechen dem Landschaftsbild und den wasserrechtlichen Vorgaben. Im Übrigen sind die Bebauungsplanunterlagen nicht aussagekräftig, so dass eine nähere Stellungnahme nicht möglich ist. Sie lassen nicht erkennen, welche konkrete Gestaltung dieser Gebäude geplant sind. Die ausgelegten Unterlagen erfüllen ihre Anstoßfunktion nicht.	Zu Landschaftsbild: Der Waldbestand bleibt zum überwiegenden Teil erhalten und stellt eine grüne Kulisse für die geplanten Bauwerke dar. Auch die vorhandenen Gehölze entlang des Dünenweges werden zum Erhalt festgesetzt. Die ufernahe Bebauung ist nicht in massiver sondern abgestufter Form vorgesehen, die eine Transparenz mit Durchblick auf den vorhandenen Gehölzbestand gewährleistet. Der naturhafte Charakter des Landschaftsbildes bleibt zu einem großen Teil erhalten bzw. wird im Bereich der unversiegelten Grundstücke teilweise durch Neuanpflanzungen wiederhergestellt. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang kompensiert. Zu wasserrechtliche Vorgaben: Die für die wasserrechtlichen Belange zuständigen Behörden und Dienststellen (u. a. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes) wurden im Rahmen des Planungsprozesses beteiligt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert.	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Zu konkrete Gestaltung der Gebäude: Der Bebauungsplan definiert über die in der BauNVO 1990 vorgegebene „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Zusätzlich sind gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 84, Abs. 3 LBO S-H getroffen worden, die in Material und Farbgebung den Rahmen für eine neu interpretierte Bäderarchitektur geben. Dies ist Wesensart der Festsetzungen in Bebauungsplänen. Die konkrete Gestaltung der zu planenden Gebäude ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln. Ein Verstoß gegen die Anstoßwirkung besteht somit nicht. (siehe auch Punkt 1.18)	
15.4: 2. Die Planung ist auch deshalb rechtswidrig, weil sie den festgesetzten FFH-Gebieten zuwiderläuft. Die Planung erzeugt einen Tourismusdruck in diese Gebiete, bei der nicht erkennbar ist, wie man den Publikumsverkehr ernsthaft beschränken will. Die in der Planbegründung angegebenen "Informationsveranstaltungen" sollten dafür nicht ernsthaft tauglich sein.	Die Naturschutzbelange werden in der Planung intensiv berücksichtigt. Entsprechende Gutachten wurden durch die Fachgutachter LEGUAN GmbH und GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck und den staatlichen Behörden MV erarbeitet, Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen. Gutachten zur „Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Rückbau der Gebäude am Priwallhafen“, zu den möglichen kumulativ mit den geplanten Projekten in Nordwestmecklenburg möglichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie VSch-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ sowie ein Risikomanagement zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave“ wurden zur erneuten Auslegung in 2015 erarbeitet bzw. umfassend ergänzt, Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen, Regelungen, die nicht im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes möglich sind, werden durch städtebauliche Verträge gesichert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	durch die geplante touristische Entwicklung auf dem Priwall für die angrenzenden FFH-Gebiete ausgeschlossen werden können.	
15.5: 3. Der Plan ist auch deshalb rechtswidrig, weil in Teilgebieten ein nach der Lärmaktionsplanung festgesetztes Ruhiges Gebiet überplant wird. Diese sind dazu da, so ruhig zu bleiben, wie sie es bisher sind. Der Plan widerspricht dieser Festsetzung.	Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch den TÜV NORD UMWELTSCHUTZ in 2014 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt, welche auf das Plangebiet einwirken und welche durch das Plangebiet verursacht werden (Geräuschemissionen). Im Ergebnis ist festzuhalten, „dass die Auswirkungen der emittierten Geräusche begrenzt bleiben“ (TÜV Nord, 2014, S. 6). Die Planung widerspricht somit nicht der Lärmaktionsplanung.	Klarstellung, nicht berücksichtigen
15.6: 4. Der Plan ist auch deshalb rechtswidrig, weil es sich dem Grunde nach um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen bestimmten Investor handelt.	Zur städtebaulichen Neuordnung des Priwalls wurde durch die Hansestadt Lübeck 2005 ein Masterplan erarbeitet, der die touristischen Entwicklungsziele für den nördlichen Bereich der Halbinsel skizzierte. Auf der Grundlage dieses Masterplanes entstanden die 6 Feriendörfer östlich des Dünenweges, deren Entwicklung und Realisierung durch die Priwall Strand AG erfolgreich in sehr kurzer Zeit in die Nutzung gebracht wurde. Aufgrund der sehr guten Zusammenarbeit mit diesem Investor wurde nach dessen Interessenbekundung für die Flächen rund um den Passathafen ein Kaufvertrag zwischen der Priwall Waterfront AG und der Hansestadt Lübeck auf der Grundlage eines durch den Gutachterausschuss ermittelten Grundstückswertes verhandelt und abgeschlossen und von der Bürgerschaft der Hansestadt im Januar 2007 genehmigt. Der Vertrag steht unter der den aufschiebenden Bedingungen Beschluss der Bürgerschaft über den B-Plan und Genehmigung der 98. Änd. des F-Planes durch das Innenministerium. Letztere liegt bereits vor. Es wurde davon abgesehen, einen vorhabenbezogenen B-Plan aufzustellen, da noch erhebliche Abstimmungen, Klärungen zu vorhandenen Nutzungen und zur zeitlichen Realisierung bestanden, die nur in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	zwischen dem Entwickler/Investor und der Hansestadt Lübeck zielführend sein konnten. Zur Qualitätssicherung wurden in mehreren Schritten städtebauliche Wettbewerbe, eine Machbarkeits- und Konzeptstudie zur Neugestaltung der Promenade erarbeitet und mehrfach im Gestaltungsbeirat beraten. Für die vier Baufelder der sogenannten Sonderbauten unmittelbar am Wasser sind Realisierungswettbewerbe zugesagt. Somit basiert die städtebauliche Entwicklungsplanung auf den Ideen namhafter Architekturbüros in enger Abstimmung mit der Bauverwaltung und nicht ausschließlich auf den Vorgaben des Investors.	
15.7: 5. Der Plan ist auch deshalb abwägungsfehlerhaft, weil die Erschließung des Priwalls für die erwartete Zahl an Touristen nicht gesichert ist. Es wird mitgeteilt, dass der Bus im 2-Stunden-Takt fährt. Ansonsten werden lediglich Planungen für die Taktierung in der Zukunft in Aussicht gestellt. Es steht daher zu erwarten, dass die meisten Touristen mit dem eigenen Kraftfahrzeug anreisen werden. Dies ist für den Priwall unverträglich.	Die Untersuchungen des Verkehrsgutachters (URBANUS 2008 / 2014), in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden und – dienststellen, haben ergeben, dass auch durch die zusätzlichen Verkehre bedingt durch die Planumsetzung des Projektes Priwall-Waterfront, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes gegeben bleibt. Die neuen Nutzungen im Projektgebiet „Waterfront“ werden ohne Frage zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Priwall führen. An einem durchschnittlichen Werktag werden je nach Querschnitt zusätzlich bis zu 400 Kfz am Tag die Mecklenburger Landstraße befahren. In der Gesamtschau ergibt sich aus dem neuen städtebaulichen Konzept unter Einbeziehung aller für die Verkehrsentwicklung relevanten Faktoren eine Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Mecklenburger Landstraße als Haupterschließungsstraße des Priwalls um bis zu 22% gegenüber dem Status-quo 2012, wobei allerdings nur etwa 1/3 der Verkehrszunahme dem Projekt „Waterfront“ anzurechnen ist (s.o.). Im maximalen Querschnitt ergibt sich eine Belegung von knapp 3.400 Kfz/24h. Die ÖPNV-Anbindung wird regelmäßig entsprechend vorhandener Bedarfe überprüft und ggf. angepasst.	Klarstellung, nicht berücksichtigt

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	In der Gesamtbewertung sind die verkehrlichen Auswirkungen, die sich aus dem Feriendorf und dem Projekt „Waterfront“ ergeben, als „moderat“ und verträglich einzustufen. Die Verkehrsabwicklung auf der Mecklenburger Landstraße und den angrenzenden Straßen sowie den Zufahrten zum Priwall wird sich durch die städtebauliche Entwicklung auf dem Priwall nicht signifikant verändern bzw. verschlechtern.	
15.8: 6. Die Planung ist auch deshalb rechtswidrig, weil ein Waldgebiet in eine Parklandschaft umgewidmet werden soll.	Die für die Waldumwandlung zuständige untere Forstbehörde teilt mit Schreiben vom 14.07.2015 mit, dass sie keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf hat. Und weiter: „Die untere Forstbehörde genehmigt die Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart (Park) in einem gesonderten Verfahren nach dem der Grundeigentümer der Waldflächen die Waldumwandlung beantragt hat.“ (siehe auch Abwägungsvorschlag unter Nr. 3.9, 3.11, 3.12) Die Genehmigungsfähigkeit ist somit gegeben.	Klarstellung, nicht berücksichtigen
15.9: 7. Die Planung widerspricht auch den festgesetzten Vogelschutzgebieten. Hier gelten die zum FFH-Gebiet gemachten Ausführungen.	Die Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ sind im Rahmen der Planaufstellung untersucht worden. Etwa 2.400 m Luftlinie südöstlich vom Bebauungsplangebiet beginnt südlich von Pötenitz das EU-Vogelschutzgebiet 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ und reicht westlich bis ans Ufer der Pötenitzer Wiek heran (teilweise überschneidend mit dem FFH-Gebiet DE 2013-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“). Aufgrund der räumlichen Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wurde eine FFH-Prüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz (GFN, 14. April 2015) durchgeführt. Da das Vorhaben keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die maßgeblichen Vogelarten sowie deren Brut-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiete verursacht und auch (etwaig notwendig werdende) Maßnahmen zum Gebietsmanagement durch die Unterhaltungsmaßnahmen nicht behindert werden, sind diesbezügliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Die ökologische Funktion des EU-Vogelschutzgebietes wird für Zug-, Gast- und Brutvögel durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Migrationen zwischen angrenzenden Schutzgebieten durch die maßgeblichen Arten werden nicht behindert oder erschwert. Die Kohärenz des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 bleibt gewahrt.	
15.10: 8. Die Planung widerspricht auch weiteren Belangen des Naturschutzes: Die geplante Bebauung von nahezu 25 m hohen Bauten an der Uferlinie der Trave sowie von 16,5 m hohen Gebäuden am Priwallstrand schädigt das bislang offene, am Strand durch den bestehenden Wald geprägte Landschaftsbild irreversibel.	Die max. zulässigen Gebäudehöhen für die Sonderbauten wurden zur erneuten Auslegung des B-Planes um 3,50m reduziert. Die Wasserkante wird durch Gebäudehöhen von maximal 19,00 m ü NHN (entsprechend ca. 15,50 m Gebäudehöhe) und einer maximal 4-geschossigen Bauweise akzentuiert. Der südliche Bereich der Sondergebiete Reine Ferienwohnanlage kann mit einer maximalen dreigeschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m über NHN bebaut werden. Der Blick auf die bestehende Bebauung des Rosenhofes und die gegenüberliegende Seite von Lübeck-Travemünde verdeutlicht, dass die historische Silhouette durch eine dichte viergeschossige Bebauung geprägt ist. Demzufolge kann die Höhe der geplanten Gebäude als ein angemessenes Gegenüber zur historischen Stadt angesehen werden.	Klarstellung nicht berücksichtigen
15.11: Die Auswirkungen auf das bestehende FFH-Gebiet in Mecklenburg-Vorpommern "Küste Klützer Winkel und Ufer	Da die Stellungnahme von 2014 nur wiederholt wurde, berücksichtigt sie nicht die seither geänderten bzw. vertieft untersuchten Themenfelder. Die Naturschutzbelange wurden in der Planung	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
von Dassower See und Trave" wurden nicht untersucht. Aufgrund der erheblichen Erhöhung der Bettenzahlen ist eine erhebliche Auswirkung auf die empfindlichen Dünen-Lebensraumtypen, die direkt östlich der Landesgrenze beginnen, wahrscheinlich und damit entscheidungsrelevant. Die voraussichtlichen negativen Auswirkungen des geplanten Bauprojektes auf das FFH-Gebiet "Traveförde und angrenzende Flächen", hier insbesondere das NSG "Südlicher Priwall", werden verneint, da durch eine geplante "Attraktivierung der Angebote im Plangebiet" (HL 2014: 82) die Gäste davon abgehalten werden sollen, die Ferienanlage in Richtung auf das NSG zu verlassen. Wie ausgeführt, wird durch die geplante hohe Bebauung und Gebäudedichte ein Gebiet mit eher naturfernem Ambiente geschaffen, dessen städtische Massivität den Bedarf nach Erholung in Natur und Landschaft erzeugen wird. Hierzu werden sowohl die Dünenbereiche an der Ostsee (vergl. Pkt. 2), als auch, insbesondere bei schlechterem, windigem Wetter, das Naturschutzgebiet "Südlicher Priwall" erhalten müssen. Vermutliche Beeinträchtigung sind Tritterosion (Flora) und Scheuchwirkungen (Vögel), auch durch mitgebrachte Hunde. Die geplanten Minimierungsmaßnahmen wie das Aufstellen von Infotafeln, Info-Veranstaltungen, Broschüren in Begrüßungsmappen sind unzureichend; ein Naturbesucher-Konzept ist nicht erkennbar.	intensiv berücksichtigt und entsprechende Gutachten durch die Fachgutachter LEGUAN GmbH und GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck und den staatlichen Behörden MV die Untersuchung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2031 – 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ vertiefend bearbeitet und mit allen Vertretern der UNB der Hansestadt als auch des Kreises Nordwestmecklenburg abgestimmt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzenden FFH-Gebiete ausgeschlossen werden können. Gemäß Landesverordnung über das Naturschutzgebiet "Südlicher Priwall" vom 19. August 1998 § 4 Abs. 1 "...sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen können." Sofern im NSG "Südlicher Priwall" erhebliche Beeinträchtigungen durch erhöhten Besucherdruck gegenüber dem Status Quo festgestellt werden (Sicherung durch Monitoring), müssen entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Einschränkung der Besucherzahlen im NSG, Betretungsverbote während der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln).	
15.12: Die Untersuchungen bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen sind unzureichend. Es wurde von Augenzeugen glaubhaft vorgetragen, dass sich im Planungsgebiet noch erheblich weiter ausgedehnte unterirdische Bauwerke aus den Zeiten des Zweiten Weltkrieges befinden, die bislang nicht erkundet worden sind. Solche ungestörten unterirdi-	Zu Fledermäuse: In der biologischen Eingriffsbewertung (LEGUAN GMBH 2012) im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG für das Untersuchungsgebiet, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Im Hinblick auf den geplanten Abriss der Hafengebäude wurde ergänzend ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, in dem die Auswirkungen auf die Ar-	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
schen Anlagen sind potentielle Lebensräume (Sommer-und Winterquartiere) für Fledermäuse. Aufgrund der Größe der unterirdischen Anlagen von mindestens 400 m Ganglänge (Passathafen -ehem. Krankenhaus/Haus 2) ist auch mit entsprechend kopfstarken Populationen von Fledermäusen zu rechnen. Entsprechende Untersuchungen sind vorzunehmen.	tengruppen Fledermäuse und Brutvögel untersucht wurden (BIOPLAN 2014/2015). Im Ergebnis wurden insgesamt vier in Anhang IV der FFH-RL gelistete Fledermausarten im Bebauungsplangebiet erfasst (Richtungsflüge, Jagd). (Potenzielle) Fledermausquartiere wurden in einigen Hafengebäuden festgestellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Fledermäuse können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (Einhaltung bestimmter Zeiten bei Abriss von Gebäuden, Einhaltung bestimmter Zeiten bei Räumung des Baufeldes und Fällung von Gehölzen, Besatzkontrolle potenzieller Zwischenquartiere vor Durchführung baulicher Eingriffe, Umsetzung baulicher Maßnahmen an Gebäuden, Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthabitaten für Vögel). Entsprechende Regelungen sind im B-Plan aufgenommen worden bzw. werden im Rahmen des vorgegebenen Monitoring weiterhin geprüft. Zu unterirdische Bauwerke: In der Zeit von Januar bis Juni 2015 wurden durch den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH (2015) Untersuchungen (auf dem Priwall zur Ortung unterirdischer Gangsysteme (Versorgungsgänge) durchgeführt. Hierzu kamen u. a. geophysikalische Messungsverfahren zum Einsatz. Die so festgelegten Verdachtsflächen wurden anhand von Baggerschürfen/Sondierbohrungen nacherkundet. Zusammenfassend ergibt sich folgende Ergebnislage: • Nördlich von Gebäude 14 wurde die Fortsetzung des wasserseitigen Versorgungskanals freigelegt. Dort befinden sich noch weitere teilabgebrochenen und mit Bauschutt verfüllte Fragmente tunnelähnlicher Struktur. • Zwischen den Gebäuden an der Kailinie verlaufen Reste von Rohrleitungskanälen.	

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	• An der gesamten Uferböschung am Priwallhafen ist das Vorhandensein von Fragmenten bereits teilabgebrochener Versorgungsgänge nicht auszuschließen. • Die "Reste Bunkerzugang" im Wald am Dünenweg empfehlen wir oberirdisch abzubereiten, dabei auf das Abzweigen etwaiger Versorgungsgänge fachgutachterlich zu erkunden und anschließend zu verfüllen ist. Kenntnisse über das Vorhandensein von Fledermäusen in diesen Bereichen konnten nicht gewonnen werden.	
15.13: • Es liegen bisher keine Angaben vor, an welchen genauen Standorten die bedrohte Flora vorübergehend gesichert und wieder angesiedelt werden soll. Da die Eignung der Böden für eine erfolgreiche Umsiedelung in der Regel nicht vorliegt, müssen die potentiellen Standorte vorher auf wissenschaftlicher Grundlage ermittelt und planungsrechtlich festgelegt werden.	In dem Umweltbericht wird unter Kapitel 6.3.3 „Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)“ zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und abgestimmt: - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die umgebende Vegetation während der Bauphasen gemäß DIN 18920 zu schützen. - Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste sind bei der Planumsetzung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung für eine spätere Wiederansiedlung im Bebauungsplangebiet zu sichern und im östlich benachbarten Baugebiet auf geeigneten Flächen vorübergehend einzupflanzen bzw. auszusäen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen. Darüberhinausgehende Maßnahmen erfolgen nach den o. g. Festlegungen in der Planumsetzung.	Klarstellung, nicht berücksichtigen
15.14:	Die Festlegungen zur Präklusion (hier über die Unberücksichtigung von nicht fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen) ent-	Klarstellung, nicht berücksichtigen

Einwender und Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägungsempfehlung	Beschlussvor- schlag
Abschließend weisen wir daraufhin, dass die Belehrung über die Folgen einer Präklusion in der Öffentlichen Bekanntmachung ersichtlich rechtswidrig ist. Die in der Öffentlichen Bekanntmachung gewählte Formulierung entspricht nicht der gesetzlichen Regelung, sondern geht über diese deutlich hinaus. Eine rechtswidrige Belehrung hat jedoch keine Präklusion zur Folge.	sprechen dem Erlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein vom 19. März 2014 „Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem BauGB“	

TEIL A - PLANZEICHNUNG - 33.05.00 PRIWALL WATERFRONT, Teilbereich 1

SO 1.2
Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
0,8 -
IV a2
GH 19,0 m ü. NHN
"Promenaden villen"

SO 1.2
Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
0,8 -
IV -
GH 19,0 m ü. NHN
"Ferienhausboiler"

SO 1.2
Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
0,8 -
IV -
GH 19,0 m ü. NHN
"Sonderbauten"

SO 1.2
Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
0,8 -
IV -
GH 19,0 m ü. NHN
"Sonderbauten"

SO 1.2
Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
0,8 -
IV a2
GH 19,0 m ü. NHN
"Promenaden villen"

SO 1.3
Erdgeschoss
0,7 -
II -
GH 16,5 m ü. NHN

SO 2
Wassersportgebiet
0,8 -
I -
GH 8,0 m ü. NHN
"Santargobäude"

SO 1.2
Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
0,8 -
IV a2
GH 19,0 m ü. NHN
"Promenaden villen"

SO 1.5
Spielplatzanlage
- -
OK 15,5 m ü. NHN

SO 1.1
Rezeption
0,4 -
III a1
GH 16,5 m ü. NHN
"Dünenvillen"

SO 1.4
Rezeption
- -
III -
GH 16,5 m ü. NHN

SO 1.4
Rezeption
- -
II -
GH 13,0 m ü. NHN

SO 3
Öffentliches Parken
- -
OK 12,0 m ü. NHN

SO 3
Öffentliches Parken
- -
OK 10,5 m ü. NHN

SO 2
Wassersportgebiet
- -
I -
TH 9,0 m ü. NHN
FH 12,0 m ü. NHN
"Seglerhalle"

SO 1.5
Spielplatzanlage
- -
OK 10,5 m ü. NHN

WA
0,4 -
I 0
GH 12,0 m ü. NHN

Mecklenburger Landstraße

Untertrave

Privathafen

Strand

0 20 40 60 80 m

M. 1 : 1.000

BM 1100, Gattolischutz im Hochhaus, Ausgabe November

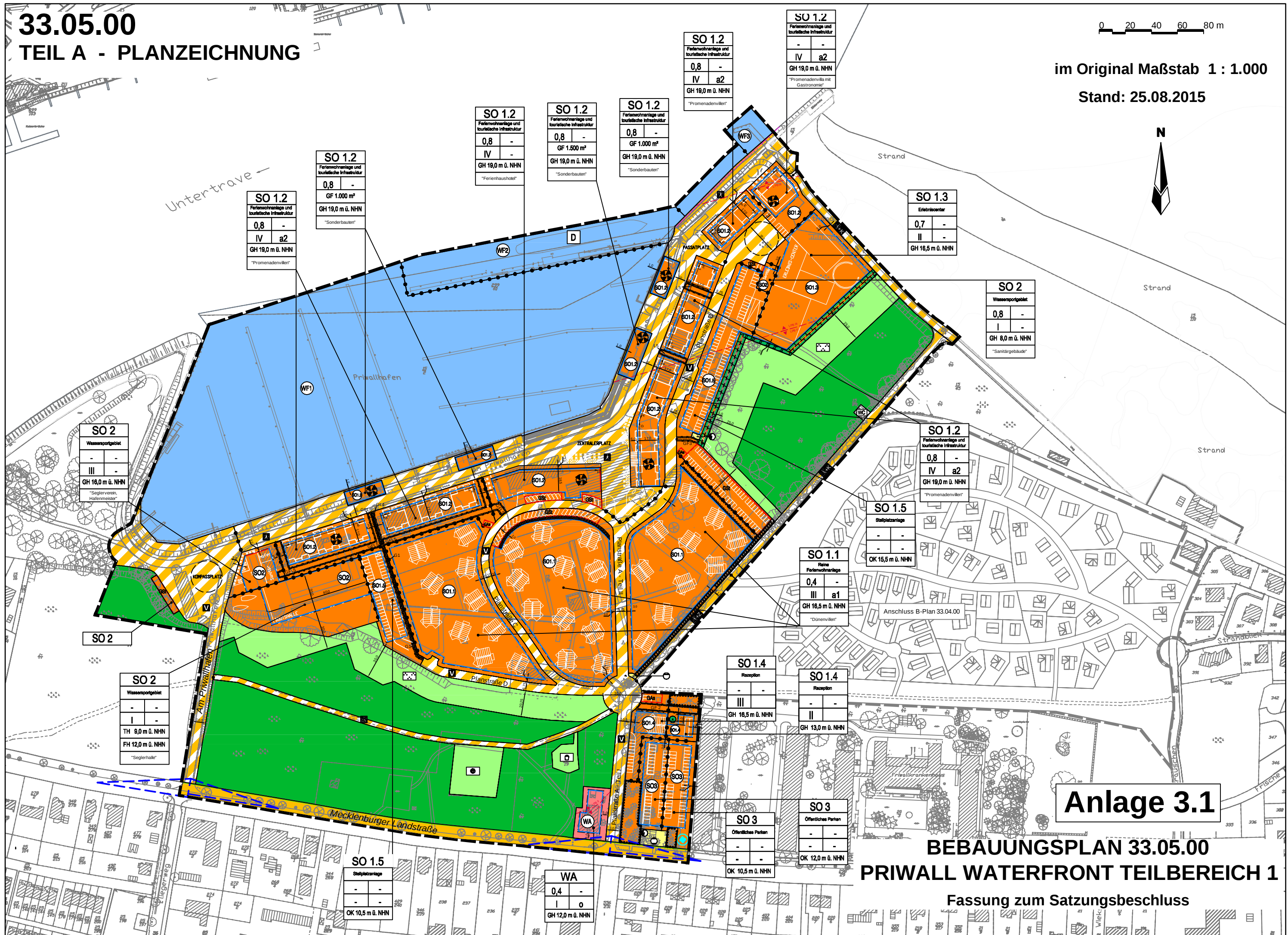
Le

1000

TEIL A - PLANZEICHNUNG

im Original Maßstab 1 : 1.000

Stand: 25.08.2015



Anlage 3.1

BEBAUUNGSPLAN 33.05.00
PRIWALL WATERFRONT TEILBEREICH 1

Fassung zum Satzungsbeschluss

PLANZEICHENERKLÄRUNG zum BEBAUUNGSPLAN 33.05.00 PRIWALL WATERFRONT, TEILBEREICH 1

SATZUNG - Stand: 25.08.2014

FESTSETZUNGEN

Es gilt Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
	Reine Ferienwohnanlage
	Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur
	Erlebniscenter
	Rezeption
	Stellplatzanlage
	Wassersportgebiet
	Öffentliches Parken
	Nutzungsbeschränkung siehe Planungsrechtliche Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

	^{z.B.} 1.150 m²	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
	^{z.B.} 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
	^{z.B.} 18,0 m ü. NHN	Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
	TH 9,0 m ü. NHN	Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
	FH 12,0 m ü. NHN	Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
	^{z.B.} 12,0 m ü. NHN	Oberkante Gebäude in Metern über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	Abweichende Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 3.1
	Abweichende Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 3.3

	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
---	--

	Fußgängerbereich / Uferpromenade
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Rad- und Fußweg
	Rad- u. Fußweg mit Zufahrtsrecht für angrenzenden BP 33.04.00
	Rad- und Fußweg mit Fahrecht für Kurbetrieb

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
	Elektrizität /Trafostation
	Abwasser
	Gasdruckreglerstation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
	Parkähnlicher Baumbestand
	Spielplatz
	Bolzplatz / Ballspielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

	Wasserflächen Zweckbestimmung:
	Sportboothafen
	Veranstaltungsschiff
	Schiffsanleger

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

	Flächen für Wald
---	------------------

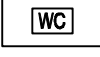
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASS-NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

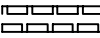
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
	Erhaltung: Bäume

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

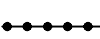
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Gemeinschaftsstellplätze
	Gemeinschaftssammelanlage für Abfall
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorger
	Gerecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorger
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorger

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	---

	Lärmpegelbereiche
---	-------------------

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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Grenze eines anschliessenden Bebauungsplanes
	geplante Gebäude

	Sichtdreieck
---	--------------

	Schifffahrtszeichen
	^{z.B.} "Seglerhalle" Bautypen

PLANUNTERLAGE

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude

Anlage 3.2

BEBAUUNGSPLAN 33.05.00
PRIWALL WATERFRONT TEILBEREICH 1
Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 4**BEBAUUNGSPLAN 33.05.00****- Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -****TEIL B - Text****Stand: 25.08.2015****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sondergebiet für den Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)**

1.1 Das Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 1) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Es besteht aus den Teilgebieten SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“, SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, SO 1.3 „Erlebniscen-ter“, SO 1.4 „Rezeption“ und SO 1.5 „Stellplatzanlagen“.

1.1.1 Das Teilgebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Reine Ferienwohnanlage“ (SO 1.1) dient ausschließlich der Unterbringung gewerblich betriebener Ferienwohnanlagen.

Im SO 1.1 sind zulässig:

- gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden.

Ausnahmsweise können im SO 1.1 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.2 Das Teilgebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.2) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gastronomie, Läden sowie sonstigen touristischen Infrastruktureinrichtungen.

Im SO 1.2 sind zulässig:

- gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²),
- Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Ausnahmsweise können im SO 1.2 zugelassen werden:

- Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen,

- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus,
- Gewerbebetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang gastronomischer Einrichtungen betrieben werden wie z.B. eine Erlebnisbrauerei,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²),
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebietstypische Vergnügungsstätten),
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z. B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl.,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.
- Im SO 1.2 sind auf den mit einem * gekennzeichneten Bauflächen im ersten Vollgeschoss zur Promenadenseite Ferienwohnungen unzulässig.

1.1.3 Das Teilgebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Erlebniscenter“ (SO 1.3) dient vorwiegend der Unterbringung von Spiel-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Ferienwohnanlagen vorwiegend für deren Benutzer und Besucher betrieben werden.

Im SO 1.3 sind zulässig:

- Sportanlagen einschließlich Schwimmbad,
- Fitness- und Wellnesseinrichtungen wie Saunen,
- Sonstige Einrichtungen zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Spielscheune, Beachclub), Vortrags- und Seminarräume sowie Veranstaltungsräume,
- öffentliche Sanitäranlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafès (keine Spielhallen und sonstige kerngebietstypische Vergnügungsstätten),
- Wohnungen für Leiter der Ferienhausanlage, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.4 Das Teilgebiet 4 mit der Zweckbestimmung „Rezeption“ (SO 1.4) dient vorwiegend der Unterbringung einer zentralen Rezeption und Verwaltung für Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Im SO 1.4 sind zulässig:

- Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, wie z.B. Werkhof mit Lager, Werkstatt,
- Verwaltungseinrichtungen des Tourismus,
- Einrichtungen, die für die Pflege und Instandhaltung des Strandes und der Grünflächen und Wege notwendig sind.

Ausnahmsweise können im SO 1.4 zugelassen werden:

- sonstige Dienstleistungsbetriebe des Tourismus,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

1.1.5 Das Teilgebiet 5 mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlagen“ (SO 1.5) dient der Unterbringung von Stellplatzanlagen für den durch die Teilgebiete 1.1 bis 1.3 des Sondergebietes für den Fremdenverkehr (SO 1) verursachten Bedarf.

Im SO 1.5 sind zulässig:

- oberirdische Stellplatzanlagen,
- Parkpaletten und Parkhäuser.

1.2 Das Sondergebiet „Wassersportgebiet“ (SO 2) dient vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Im SO 2 sind zulässig:

- Bootshallen und sonstige Einrichtungen und Anlagen für den Wassersport,
- Aufenthalts-, Sanitär- und Veranstaltungsräume für Wassersportvereine,
- Hafenmeisterbüro und sonstige Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- öffentliche Sanitäreanlagen.

Ausnahmsweise können im SO 2 zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²),
- Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

(§ 11 BauNVO)

1.3 Das Sondergebiet „Öffentliches Parken“ (SO 3) dient der Unterbringung von Anlagen für das öffentliche Parken.

Im SO 3 sind zulässig:

- ein öffentlicher Parkplatz,
- eine Parkpalette / ein Parkhaus.

(§ 11 BauNVO)

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

- 2.2 Im Teilgebiet SO 1.1 (Reine Ferienwohnanlage) kann für einzelne Grundstücke ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen werden, sofern durch die Bebauung des betreffenden Grundstückes eine Grundfläche von 250 m² nicht überschritten wird.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.3 Im Teilgebiet SO 1.2 (Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.4 Im Teilgebiet SO 1.3 (Erlebniscenter) kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.5 Soweit der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt, sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- 2.6 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in Bereichen mit einer als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(§ 20 Absatz 3 BauNVO)

- 2.7 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Im SO 1.2 kann von der Ausnahmeregelung nur auf den von der Promenade abgewandten Gebäudeflächen Gebrauch gemacht werden.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

- 3.1 Für das Sondergebiet SO 1.1 wird die abweichende Bauweise a1 wie folgt festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) darf jeweils 15,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone, Glaserker und Eingangsbereiche ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.2 Im Sondergebiet SO 1.1 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für bis zu zwei Außenwände und bei einer Wandlänge von jeweils höchstens 7,0 m für den betreffenden Abschnitt der Außenwand 0,3 H, für alle übrigen Außenwände 0,4 H.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.3 Für Teile des Sondergebietes SO 1.2 wird die abweichende Bauweise a2 wie folgt festgesetzt: Die Gebäude können im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Oberhalb des 1. Vollgeschosses darf die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) jeweils 18,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.4 Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die seitlichen Außenwände der Promenadenvillen (Außenwände senkrecht zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.5 Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die promenadenseitigen Außenwände der Sonderbauten (Außenwände parallel zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.6 Im Sondergebiet SO 1.2 dürfen die Baugrenzen zwischen den Punkten A und B im ersten Vollgeschoss jeweils über die gesamte Länge durch Vordächer um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Zwischen den Punkten C und D darf die Baugrenze im ersten Vollgeschoss jeweils über die gesamte Länge durch Vordächer sowie auf einer Länge von bis zu 20,0 m auch durch geschlossene Vorbauten wie Wintergärten um bis zu 6,0 m überschritten werden.

Zwischen den Punkten E und F dürfen die Baugrenzen durch baulich um maximal 80 cm gegenüber der angrenzenden Promenade erhöhte Sockelzonen (Terrassen mit zugehörigen Sockelmauern) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Zwischen den Punkten G und H darf die Baugrenze durch höchstens zwei geschlossene Vorbauten in einer Gesamtlänge von je 15 m um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen die promenadenseitigen Baugrenzen jeweils zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F sowie G und H durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Im Sondergebiet „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.1 und SO 1.2) sind Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig; Stellplätze können hier nur ausnahmsweise für besondere Zwecke (z.B. als Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.2 Im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ sind Nebengebäude unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im SO 1.1 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Erscheinungsbild einer Dünenlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5. Nutzung von Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ (WF 1) sind Boots- und Liegeplätze für Sportboote aller Art sowie Steganlagen zulässig, soweit sie dem Betrieb eines Sportboothafens dienen. Auf den Wasserflächen parallel zu der Kaikante sind auch bis zu 6,0 m breite Steganlagen zulässig, die als Teil einer öffentlichen Erlebnispromenade durch die Allgemeinheit genutzt werden können.

Die Nutzung der Flächen durch Wohnboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigen Wohnen oder die der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutzt werden, ist unzulässig.

Ausnahmsweise können weitere Nutzungen, wie gewerbliche Bootsvermietung und notwendige Einrichtungen für Ausflugsfahrten zugelassen werden.

- 5.2 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsschiff“ (WF 2) ist die dauerhafte ortsfeste Nutzung des Schiffes „Passat“ (Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 i.V. mit § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) als Veranstaltungsschiff mit vorübergehender Beherbergung sowie die Errichtung und der Betrieb zugehöriger Steganlagen zulässig. Die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung und innerhalb wesentlicher Sichtachsen des Kulturdenkmals bedarf gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein der Genehmigung.

- 5.3 Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Schiffsanlegestelle“ (WF 3) sind die Errichtung und der Betrieb von Stegen zum Zweck der Fährschiffahrt zulässig.

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

- 6.1 Unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109¹), gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in (Ferien-) Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Im SO 1.2 sowie im SO 1.3 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten (Außenwände mit einer Ausrichtungen zwischen Südost und Südwest) entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis um 5 dB vermindert werden.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so können ebenfalls geringere resultierende Schalldämm-Maße zugelassen werden.

- 6.2 In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu lärmabgewandten Gebäudeseiten besteht.
- 6.3 Die nordwestliche Außenwand der Bootshalle im SO 2 „Wassersportgebiet“ ist als geschlossene schallgedämmte Außenwand ohne zu öffnende Fenster oder sonstige Öffnungen herzustellen.

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

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

8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit hochstämmigen Baumarten gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.
- 8.2 In den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 sind die nichtbebauten und unversiegelten Flächen der privaten Grundstücke mit humus- und nährstoffarmen Sanden anzudecken und im Gelände frei auszumodellieren. Dabei darf die Höhe der Verwallungen

¹ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen u. Nachweise“ (Nov 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V.

entlang der Verkehrsflächen höchstens 1,0 m über dem Geländeanschluss der Gebäude liegen. Auf den aufgeschütteten Sanden ist durch geeignete Maßnahmen typische Vegetation der Mager- und Trockenrasen und/oder der Küstendünen zu entwickeln. Anpflanzungen oder Ansaaten nichtheimischer Arten sind nicht zulässig. Die Kronentraufbereiche der in der angrenzenden Grünfläche gelegenen und zu erhaltenden Gehölze sind vor Aufschüttungen wirksam zu schützen.

- 8.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche am nordöstlichen Rand des SO 1.1 ist (in Abgrenzung zum SO 1.5) eine 2-reihige, freiwachsende Hecke mit Arten der als Anlage 2 beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Auf der Fläche am nördlichen Rand des SO 1.1 ist eine niedrige, einreihige Hecke mit Arten der als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.
- 8.4 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Baumarten (Heister) gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.
- 8.5 Im SO 1.1 ist für je zwei Gebäude ein hochstämmiger Baum gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.6 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 10 und mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 8.7 Am nordöstlichen Rand von SO 1.3 ist eine durchgehende Reihe Waldkiefern gemäß der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.8 Die während der Bauzeit gesicherten Pflanzenarten der Roten Liste sind inselartig als Initialvegetation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Sicherung bzw. Umsiedlung hat je nach Pflanzenart durch Saatgut-, Heumulch oder Sodengewinnung zu erfolgen.
- 8.9 Für Zwerg- und Rauhhautfledermaus sind 7 selbstreinigende Fledermausspaltenquartiere und 7 Fledermausgroßhöhlen (Holzbeton) im Gehölzbestand der näheren Umgebung anzubringen. Für das Braune Langohr sind 2 Fledermaushöhlen im Gehölzbestand anzubringen. Unmittelbar daneben ist jeweils ein Meisenkasten zu installieren.

In der Bootshalle im SO 2 und in mindestens einem weiteren Gebäude sind Einfluglöcher für die Rauchschwalben einzubauen und 40 Stk. Rauchschwalbennester anzubringen. Weiter sind in den verbleibenden Gehölzen 3 Blaumeisen-Nistkästen, 4 Halbhöhlen für Grauschnäpper, 1 Kleibernistkasten, 3 Kohlmeisennistkästen und 3 Starenistkästen anzubringen.

- 8.10 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheit nach § 44 (1) BNatSchG müssen Baumfällungen zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes müssen zwischen dem

1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Der Abriss des Gebäudes im Bereich der geplanten Parkplätze/der Rezeption (SO 3) muss zwischen dem 16. September und dem 28. Februar erfolgen. Der Abriss der Halle 2 (Am Priwallhafen 10) und Halle 4 (Am Priwallhafen 14) muss zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar erfolgen.
- 8.11 Die Außenwände von Parkpaletten und Parkhäusern sind durch Rankpflanzen wie Geißblatt (*Lonicera caprifolium*, *Lonicera henryi*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*) oder Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) oder durch standortgerechte Laubgehölze dauerhaft zu begrünen.
- 8.12 Im Bereich des Priwallstrandes, außerhalb des Plangebietes, wird auf von der Hansestadt Lübeck zur Verfügung gestellten Flächen, eine Fläche von 0,55 ha eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Diese Maßnahme ist dem Sondergebiet 1 zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe zugeordnet.

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

9. Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude

- 9.1 Im Teilgebiet SO 1.1 (Reine Ferienwohnanlage) müssen die Außenwände des obersten zulässigen Vollgeschosses der „Dünenvillen“ an mindestens zwei Gebäudeecken um jeweils mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Grundfläche des obersten zulässigen Geschosses darf 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 9.2 Im Teilgebiet SO 1.2 (Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur) müssen die promenadenseitigen Außenwände des obersten zulässigen Vollgeschosses der „Promenadenvillen“ auf einer Länge von mindestens 60 % der jeweiligen Außenwandlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Die Grundfläche des obersten zulässigen Geschosses darf 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 9.3 Die Erdgeschosse der Promenadenvillen (SO 1.2), die durch Läden, Gastronomie und touristische Dienstleistungen zu nutzen sind (siehe textl. Festsetzung 1.1.2), müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,3 m aufweisen.
- 9.4 Fassaden in den SO 1.1 und SO 1.2 (mit Ausnahme der „Sonderbauten“) sind in glatt gestrichenem Putz, Holz, Faserwerkstoffplatten, Sichtbeton oder in Ziegelmauerwerk in einem hellen Farbspektrum auszuführen. Andere Materialien und Farben sind bis zu einem Anteil von max. 20% je Fassadenseite zulässig. Fenster- und Türöffnungen sowie Wintergärten bleiben bei der Anteilsberechnung unberücksichtigt. Werkstoffe, die andere Materialien vortäuschen, sind unzulässig.
- 9.5 Schiebeläden sind nur aus Holz oder Metall zulässig. Dabei muss ihre Farbgebung auf die jeweilige Fassadenfarbe abgestimmt sein. Stark glänzende bzw. reflektierende Farbgebungen sind unzulässig.
- 9.6 Trennwände zwischen Loggien oder Balkonen sind in undurchsichtigem, farblosem Glas oder Werkstoffplatten zulässig, sofern die Farbgebung und Materialität auf die jeweilige Fassade abgestimmt sind.

- 9.7 In den Teilgebieten SO 1.1 und SO 1.2 sind Grundstückseinfriedungen durch Mauern, Zäune und sonstige bauliche Anlagen – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anlagen - unzulässig.

Im SO 1.2 sind entlang der promenadenseitigen und der seitlichen Grundstücksgrenzen der Promenadenvillen Geländer aus Metall mit Verstreben bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m zulässig.

Im SO 1.2 sind Windschutzwände nur für außergastronomische Nutzungen und nur aus durchsichtigem Klarglas in rechteckigen Formaten zulässig. Für Wohnnutzungen können Windschutzwände nur ausnahmsweise für die unmittelbar am Passathafen gelegenen Sonderbauten zugelassen werden.

- 9.8 In den Teilgebieten SO 1.1 und 1.2 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von Belichtungsflächen und technischen Aufbauten extensiv auszuführen; die Vegetationsschicht muss dabei eine Mindeststärke von 6 cm aufweisen.
- 9.9 In den Teilgebieten SO 1.2 und SO 1.3 sind Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten nur auf den promenaden- bzw. wasserabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Aufbauten dürfen dabei nicht mehr als 1,0 m aus der Dachhaut herausragen; ihre Länge bzw. Breite darf 2,0 m nicht überschreiten.

10. Regelungen für Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und hier jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen einschließlich mobiler Werbeaufsteller (wie Passantenstopper oder Werbefahrräder) sind – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anlagen – unzulässig.

Im SO 1.3 (Erlebniscenter) sowie im SO 1.4 (Rezeption) sind jeweils bis zu max. 6 Werbefahnen zulässig, wobei die maximale Höhe der Fahnen auf 12,0 m (über Gelände) beschränkt ist.

Im SO 1.4 (Rezeption) sowie im SO 3 (Öffentliches Parken) ist jeweils höchstens eine freistehende Werbetafel zulässig, wobei die Ansichtsfläche der Werbetafel 6 m² und ihre Höhe 3,0 m (über Geländeneiveau) nicht überschreiten darf.

- 10.2 Werbeanlagen an den Außenwänden von Gebäuden sind nur im Bereich der unteren Abschlusszone zulässig.

Dabei sind sie nach Lage, Größe, Form, Farbe, Material, Konstruktion und Detail so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden ergänzt und nicht beeinträchtigt wird. Eine Überschneidung von Werbeanlagen mit gliedernden Kanten und Elementen der Fassadengestaltung ist unzulässig.

- 10.2 Parallel zur Gebäudefront an der Promenadenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als aufgemalte oder plastische einzeilige Einzelbuchstaben zulässig, deren Höhe 40 cm, deren Strichbreite 10 cm und deren Ausladung 20 cm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Schilder oder Kästen zugelassen werden, wenn diese als integrierter Bestandteil der architektonischen Fassadengliederung mit plastischen aufgesetzten Schriftzügen gestaltet sind.

Werbeanlagen müssen zu Elementen der horizontalen Fassadengliederung und Öffnungen einen Abstand von mindestens 10 cm und von den äußeren seitlichen Begrenzungen der Fassade einen Abstand von mindestens 25 cm einhalten.

Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 5,0 Meter betragen.

Ausnahmsweise können der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme z.B. von Brauereien an Gaststätten zugelassen werden.

- 10.3 Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen max. 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 20 cm tief sein; ihre Ansichtsfläche darf 0,6 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf max. 1,0 m betragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über der Promenadenoberkante liegen.
- 10.4 Für periodisch wechselnde Angebote von Gastronomiebetrieben sind höchstens auch bis zu 3 Tafeln an der Fassade zulässig, deren Breite auf 50 cm und deren Höhe auf 70 cm begrenzt ist. Die Tafeln müssen einen Abstand von mindestens 5 cm zu gliedernden Elementen und Kanten der Fassadengestaltung einhalten.
- 10.5 Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung oder auf die Wand montierte Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf deren Spiegel beschränkt ist und die Zarge dabei lichtundurchlässig ausgebildet ist. Selbstleuchtende Kästen und Ausleger müssen mit lichtundurchlässigem Gehäuse und dekupierten Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben, ausgeführt werden. Offene Rohrbelegung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Lichtwirkung insgesamt zurückhaltend bleibt.
- 10.6 Die Beklebung der Schaufenster mit Werbung ist nur in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 0,25 m und einem Fensterflächenanteil von max. 10% der Fensterfläche zulässig, wenn auf weitere Fassadenwerbung verzichtet wird.

III. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der

Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

- D Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- E Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 – i-Punkt / Foyer (Erdgeschoss) während der Dienstzeiten eingesehen werden:
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989
 - DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“

ANLAGEN

Anlage 1: Pflanzliste für Baumpflanzungen

- Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) – Solitär, 3 x v., mB, 150- 175 cm
- Waldkiefer als Hochstamm – H., 5 x v., ew, mDb, br 100-150, StU 16-18 cm
- Stieleiche (*Quercus robur*) – H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Sandbirke (*Betula pendula*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Traubeneiche (*Quercus petraea*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - H., 3 x v., mB, StU 16-18 cm bzw. vHei, mB, 150-200 cm

Anlage 2: Pflanzliste für freiwachsende Hecken:

- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) – vStr, 100- 125 cm
- Besenginster (*Cytisus scoparius* – Wildform) – vStr, 60- 80 cm
- Purpurweide (*Salix purpurea*) - vStr, 60- 100 cm
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) - vStr, 60- 100 cm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - vHei, mB, 150-200 cm

Anlage 3: Pflanzliste für niedrige Hecken:

- Sand-Kriechweide (*Salix repens* ssp. *areolata*) – vStr, 100- 125 cm
- Besenginster (*Cytisus scoparius* – Wildform) – vStr, 60- 80 cm
- Zwerg-Purpurweide (*Salix purpurea* 'Nana') - vStr, 40- 60 cm
- Bibernellrose (*Rosa spinosissima*) - vStr, 60- 100 cm

BEGRÜNDUNG

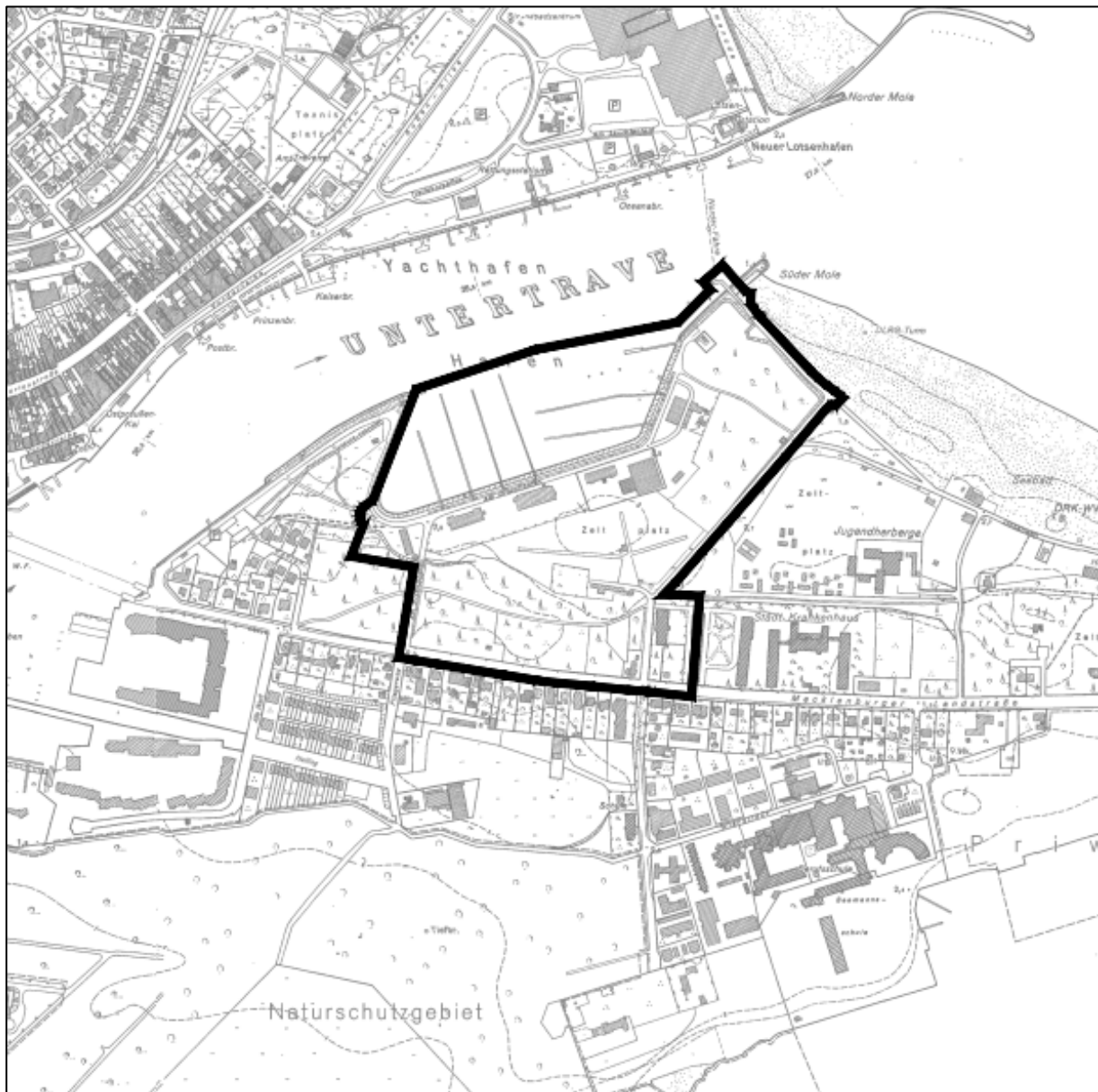
zum

**Bebauungsplan 33.05.00
- Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -**

Fassung vom 25.08.2015

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Grontmij GmbH Bremen



Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Kulturdenkmale	11
2.3	Natur und Umwelt	11
2.3.1	Bodenschutz und Bodenversiegelung	11
2.3.2	Altlasten	11
2.3.3	Potenzielle Kampfmittelbelastung	12
2.3.4	Hochwasserschutz	12
2.3.5	Natur und Artenschutz	13
2.3.6	Landschaftsbild und Erholung	13
2.4	Eigentumsverhältnisse	14
2.5	Kommunale Planungen	14
2.6	Angrenzende Bebauungspläne	15
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	15
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	15
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	17
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	17
3.4	Regionalplan 2004	17
3.5	Gutachten und Fachbeiträge	18
4.	Planungskonzept	22
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	22
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	23
5.1	Flächenbilanz	23
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	24
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	28
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen	31
5.3	Verkehrliche Erschließung	34
5.3.1	Innere Erschließung im Sondergebiet	35
5.3.2	Gemeinschaftsstellplätze, Nebenanlagen	41
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	42
5.3.4	Geh- und Fahrrechte	42

5.4	Wärme-, Energie- und Trinkwasserversorgung und Entsorgung	43
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	44
5.5.1	Leitungsrechte	45
5.6	Lärmschutz	45
5.6.1	Passiver Lärmschutz an Gebäuden	46
5.7	Grün/ Natur/ Landschaft	47
5.7.1	Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung - Parkähnlicher Baumbestand	47
5.7.2	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung - Spielplatz und Zweckbestimmung - Bolzplatz / Ballspielfeld	47
5.7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	48
5.7.4	Wasserflächen	48
5.7.5	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	49
5.7.6	Räume für den Katastrophenfall	50
5.7.7	Waldflächen	50
5.8	Baugestalterische Regelungen	51
5.9	Fläche für ein Schifffahrtszeichen	52
5.10	Textliche Hinweise	52
6.	Umweltbericht	53
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	53
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	54
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	54
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	55
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	56
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	56
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	58
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	59
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	74
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	81
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	83
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	87
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	87
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	87
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	90
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	90
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	92
6.7	Zusätzliche Angaben	92
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	92
6.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	94
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	94

7.	Auswirkungen der Planungen	99
7.1	Auswirkungen auf umgebende und bestehende Nutzungen	99
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	100
8.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	102
8.1	Bodenordnung	102
9.	Kosten und Finanzierung	103
9.1	Einnahmen	103
9.2	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	103
10.	Verfahren	104
10.1	Verfahrensübersicht	104
10.2	Rechtsgrundlagen	106
10.3	Fachgutachten	107

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegt in der Hansestadt Lübeck, im Stadtteil Travemünde, zu der die Halbinsel Priwall gehört. Dieser befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Lübeck an der Mündung der Trave in die Ostsee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - umfasst die Flächen rund um den Passathafen und erstreckt sich von der Südermole im Nordosten bis zum künftigen Kompassplatz an der südwestlichen Ecke des Passathafens. Im Süden und Osten begrenzen die Mecklenburger Landstraße und der Dünenweg das Plangebiet. Ergänzend zum 2008 gefassten Aufstellungsbeschluss bezieht der neue Geltungsbereich auch die Wasserfläche des Passathafens ein, um den vorhandenen Sportboothafen zu sichern und die Anlage öffentlicher Stege als Bestandteil der Hafenpromenade zu ermöglichen. Der o. g. Bereich umfasst die Flurstücke 15/2, 15/5, 15/6, 15/7 (teilw.), 15/9, 15/27, 15/47, 15/89, 15/98, 15/99, 17/7, 299/40 (teilw.), 300/14 (teilw.), 455, 456, 581/19 und 591/20, 15/78, 15/88, 20/30 (teilw.), 15/11 (teilw.), 289/29 (teilw.) Gemarkung Trave und Dassower See. Hierbei handelt es sich um die landseitigen Flächen des Priwallhafens, die Promenade an der Trave, den Bereich des Campingplatzes, Teile der Mecklenburger Landstraße sowie Teile der bestehenden Waldflächen.

Der bisher im Geltungsbereich des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses von 2008 gelegene Bereich des Kohlenhofkais bildet zusammen mit dem Bereich um das geplante Hotel den Teilbereich 2, für den das Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - ist im Lageplan des Deckblattes dargestellt.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts § 34 bzw. § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Erlebniscenter) geschaffen werden. Des Weiteren sind Einrichtungen zur Aufwertung des Sportboothafens im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hafenpromenade geplant.

Im Geltungsbereich werden für bestimmte Flächen besondere Nutzungszwecke definiert, und es werden Flächen festgelegt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Durch die Schaffung von Sondergebieten soll für ausgewählte Bereiche Baurecht geschaffen werden. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus grundlegenden städtebaulichen Erfordernissen und den tourismuswirtschaftlichen Zielen sowie auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner und Gäste von Travemünde. Weiterhin werden die Belange des Hochwasserschutzes, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V. m. Nr. 8 BauGB in Verbindung mit den Belangen des Sturmflutschutzes betrachtet.

Der Priwall liegt inmitten eines äußerst attraktiven maritimen Natur- und Erholungsraums, der im nordwestlichen Bereich der Halbinsel großes Entwicklungspotential für touristische Angebote bietet.

Aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks, dem der Tourismusort Travemünde ausgesetzt ist, soll dieses Potential genutzt werden, um weitere Zielgruppen anzusprechen. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde der Masterplan Priwall am 28.04.2005 von der Bürgerschaft beschlossen.

Als planungsrechtliche Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplan 33.05.00 -Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - dient das vom Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossene städtebauliche Konzept.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - werden in Konkretisierung des Masterplans Priwall und des städtebaulichen Konzeptes folgende Planungsziele formuliert:

- In Verbindung und Ergänzung der bereits realisierten bzw. planungsrechtlich abgesicherten Feriendörfer in der gewerblichen Ferienhausanlage Priwall soll im Bebauungsplangebiet ein einzigartiger Standort für den Familienurlaub entwickelt werden.
- Ziel ist der Familienurlaub in generationsübergreifenden Urlaubsformen - unabhängig vom Alter der Urlauber. Der touristische Reiz basiert auf der Einbettung in die Landschaft des Priwalls, der direkten Wasserlage, dem maritimen Flair und der unmittelbaren Nähe zum Weltkulturerbe Lübeck.
- Die touristischen Angebote sollen die vorhandenen Angebote in Travemünde ergänzen und neue Zielgruppen für einen Urlaub in Travemünde interessieren. Die Übernachtungskapazitäten sollen - dem Trend im Tourismussektor entsprechend - selbstbestimmt und -organisiert genutzt werden (Konzeptbetten).
- Die neu zu errichtenden Übernachtungsangebote in Ferienhäusern und -wohnungen sowie auch Freizeit-, Versorgungs- und gastronomische Angebote im Bereich des Passathafens sollen mit den Tourismusangeboten auf dem Priwall in ein Gesamtkonzept Familienurlaub eingebunden werden.
- Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Planvorhabens wird durch das prägende maritime Ortsbild und die Lage an der Trave bestimmt.
- Der Naturraum des Priwalls ist ein wesentlicher Faktor der Standortqualität und soll daher nachhaltig und schonend genutzt werden. Der Naturraum ist in seinen wesentlichen Bestandteilen zu erhalten und zu entwickeln.
- Durch die Inwertsetzung der landseitigen Flächen des Passathafens mit attraktiven Nutzungen und die Schaffung einer attraktiven und durchgängigen Promenade soll die Vernetzung zwischen Travemünde und dem Priwall gestärkt werden.
- Der beidseits der Trave vorhandene Promenadenumgang verbindet mit den Fähren die Südermole mit der Nordermole und stellt damit gegenüber anderen Ferienorten an der Ostsee ein Alleinstellungsmerkmal dar.
- Die neu zu schaffenden Nutzungsangebote im Bereich des Passathafens sollen diesen als Anziehungspunkt stärken.
- Zur Stärkung der touristischen Attraktivität - auch außerhalb der Sommersaison - soll als Kernstück der Freizeitinfrastruktur ein Erlebniscenter errichtet werden.
- Das Winterlager für die Segelvereine des Passathafens wird auf dem ehemaligen Krankenhausgelände nachgewiesen. Das Erbbaurechtsgrundstück des Segelvereines

- Herrenwyk (SVH) wird mit allen notwendigen Einrichtungen innerhalb des Gebietes (SO 2) verlagert.
- Durch die touristische Entwicklung auf dem Priwall soll einerseits die Anzahl der Übernachtungsgäste erhöht und andererseits die Wertschöpfung des Tourismus in der Region verbessert werden.
 - Mit der Realisierung des Projektes „Priwall Waterfront“ im Bebauungsplangebiet wird ein Angebot an neuen Arbeitsplätzen im Tourismussektor angestrebt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2000 eine Marktstudie beauftragt, welche ein Urlaubsangebot für Familien in Ferienhäusern und -wohnungen in Verbindung mit einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Sportinfrastruktur als eine zukunftsfähige und nachfragegerechte Nutzung bestätigt hat. Im Zuge der Weiterentwicklung der städtischen Zielvorstellungen wurde die Zielrichtung „Familienurlaub“ als Grundlage für eine touristische Fortentwicklung des Priwalls weiter ausdifferenziert; Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 29.04.2005 den Masterplan Priwall als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des nordwestlichen Bereichs des Priwall beschlossen. Der Masterplan stellt ein von der Hansestadt Lübeck städtebauliches Entwicklungskonzept (§1 (6) Nr. 11 BauGB) dar, welches die rahmengebenden Planungsziele für die Flächennutzungsplanänderung formuliert.

Die Umsetzung des Masterplans wurde in Teilbereichen außerhalb des Plangebietes bereits eingeleitet. Durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 33.04.00 für die gewerbliche Ferienhausanlage Priwall (Teilbereich I bis 3, Dörfer 1 bis 6) wurde Planungsrecht für die Errichtung von auf Dauer gewerblich genutzten Ferienhäusern und Freizeitinfrastruktureinrichtungen geschaffen. Alle sechs Dörfer sind bereits realisiert und seit Oktober 2007 erfolgreich in Nutzung.

Des Weiteren hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 25.11.2010 die „Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus“ beschlossen, die zum Ziel hat, die Zahl der gewerblichen Übernachtungen um 50% sowie den touristischen Bruttoumsatz um ca. 30% zu steigern.

Die Aufstellung des B-Planes 33.05.00 „Priwall Waterfront“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2008 bereits eingeleitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand im März 2008 statt. Die 98. Änderung des FNP „Priwall Waterfront“ ist mit Genehmigung des Innenministeriums vom 04.04.2011 und Veröffentlichung in der Stadtzeitung am 11.04.2011 rechtswirksam.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans 33.05.00 „Priwall Waterfront, Teilbereich 1“ wurde am 16.12.2013 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige touristische Entwicklung zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2013, das auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes beruht, formuliert die Grundlage für eine Neuordnung.

Für eine geordnete und realisierbare Gesamtentwicklung wurde 2012 eine Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung der Promenade vom Büro Seebauer, Wefers und Partner GBR in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Büchner & Opfermann erstellt. Die Machbarkeitsstudie sollte zum einen die notwendigen technischen Maßnahmen zur Erhaltung des Sportboothafens und zum anderen Gestaltungsvorschläge für die Promenadenflächen sowie Kostenschätzungen als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb liefern. Nicht zuletzt diente die Machbarkeitsstudie als Grundlage für einen Fördermittelantrag für den 1. Bauabschnitt zwischen der Südermole und dem Passatsteg an das Land Schleswig-Holstein, um für das gesamte Vorhaben Grundlagen im Hinblick auf mögliche und notwendige Fördermittelzusagen zu erhalten.

Nach Vorliegen des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbes wurde aufbauend auf diesen und der Machbarkeitsstudie eine „Konzeptstudie Erlebnispromenade“ erarbeitet, um die geschätzten Kosten der Neugestaltung den Vorgaben der Bürgerschaft zum gedeckelten Eigenanteil der Hansestadt Lübeck für die erforderlichen Maßnahmen anzupassen.

Auf der Grundlage der Konzeptstudie und weiteren vertieften Planungen wurde ein zweiter Förderantrag am 05.02. 2015 an das Land Schleswig-Holstein für den gesamten Abschnitt vom Passatplatz bis zum Kompassplatz (2. bis 5. Bauabschnitt) gestellt.

Mit dem Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – werden ergänzend zu den bereits genannten auch folgende Zielvorstellungen verfolgt:

- die Entwicklung des Passathafens mit hafenbezogenen Dienstleistungen und Gewerbenutzungen, Freizeit, Sport, Unterhaltung, Gastronomie sowie die Attraktivierung der Segelstandorte und –angebote,
- die Sicherung der Durchführung der Travemünder Woche (Vorhalten von Flächenstandorten für Trailer, Zelte, Wohnmobile, Wasserliegeplätze),
- Sicherung des Anschlusses an den Ostseeküstenradweg Richtung Mecklenburg,
- enge Anbindung des bestehenden Ferienhausgebietes durch Wegebeziehungen, Sichtachsen und weitere funktionale Verknüpfungen an den Entwicklungsbereich Passathafen,
- Schaffung und Erhaltung von wichtigen Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit zum Strand und die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebietes; der Zufahrtsbereich zu den neu zu schaffenden Tourismus- und Freizeitbereichen soll von der Mecklenburger Landstraße gegenüber der Einmündung des Pötenitzer Weges in das Plangebiet führen.
- Schaffung eines angemessenen Angebotes an öffentlichen Parkplätzen,
- weitestmöglicher Erhalt sowie Schaffung neuer Grün- und Gehölzflächen, die der besonderen Bedeutung des Priwalls als Natur- und Erholungsraum Rechnung tragen.

Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb und dessen Überarbeitung durch das Büro Dinse - Feest - Zurl (DFZ Architekten) und vom Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossene städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 -.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand für Teilbereich 1) gemäß 98. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Darstellungen:	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen
	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit
	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Erholung
	Flächen für Wald
	Grünflächen - Spiel- und / oder Bolzplatz
	Hauptwanderweg/ Ostseeküstenradweg

In der verbindlichen Bauleitplanung können aus der dargestellten Sonderbaufläche Sportboothafen, Freizeit und Erholung sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sowie für Teilflächen auch Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO (z.B. Ferienhausgebiet) entwickelt werden.

Die Sonderbauflächen Sportboothafen, Freizeit und Erholung umfassen die Promenade an der Trave, die derzeit von der Infrastruktur des Sportboothafens landseitig in Anspruch genommenen Flächen, den Campingplatzbereich, sowie in kleineren Teilen bisherige Waldflächen. Die Flächen sollen die Entwicklung eines familienorientierten Tourismusprojektes ermöglichen. Die Zweckbestimmung „Sportboothafen“ schließt sämtliche Nutzungen ein, die für den Betrieb eines Sportboothafens erforderlich sind.

Da die 98. Änderung des FNP als vorbereitender Bauleitplan im Hinblick auf den Bebauungsplan 33.05.00 Priwall Waterfront durchgeführt wurde, stimmen die beabsichtigten Festsetzungen mit den dargestellten Sonderbauflächen überein. Der B-Plan kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Verkehrliche ErschließungÜberörtliche verkehrliche Anbindung des Priwalls und Travemündes

Sowohl regional als auch überregional ist Travemünde mit dem Priwall über die Bundesautobahnen A1 Hamburg-Puttgarden und die A226 bzw. B75 Lübeck-Travemünde, gut erreichbar. In Travemünde ist ein Übersetzen mit der Fähre über die Trave zum Priwall notwendig.

Aus Richtung Osten ist der Priwall direkt über die A20 Rostock–Lübeck (Anschlussstelle Grevesmühlen oder Schönberg) und die B105 bis Dassow zu erreichen. Für die letzten 8 km zwischen Dassow und dem Priwall sind Kreisstraßen zu nutzen.

Die direkte Anbindung des Planbereiches erfolgt über die Mecklenburger Landstraße. Die Leistungsfähigkeit dieser Erschließung ist in einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro urbanus / Lübeck (Stand 09.04.2014, ergänzt um eine Verkehrszählung vom 17.07.2014) bestätigt worden (siehe Kapitel 7.2).

Nutzer der öffentlichen Verkehrssysteme nehmen die Bahnlinie Hamburg-Lübeck-Travemünde bis zum Haltepunkt „Travemünde-Hafen“ oder „Strandbahnhof“. Von dort besteht die Möglichkeit, mit dem Linienbus Nr. 35 (aus der Linie 35 wird ab dem

Gewerbegebiet „Gneversdorfer Weg“ die Linie 38) direkt auf den Priwall zu fahren oder zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad mit der ganzjährig verkehrenden Autofähre am Priwallvorplatz überzusetzen. Während der Hauptsaison steht eine reine Personenfähre, die ihre Anlegestellen in Höhe des Maritim-Hotels auf der Festlandseite und an der Südermole auf dem Priwall hat, zur Verfügung. Von Lübeck kommend ist Travemünde außerdem mit den Buslinien 30 und 40 der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft LVG zu erreichen. Teilweise halten die Busse in Travemünde an der Haltestelle „Priwallfähre“, so dass dann nur kurze Wege beim Umstieg auf die Fähre zum Priwall entstehen.

Auf dem Priwall selber befördert die Linie 38 die Fahrgäste im Zweistundentakt. Sonn- und Feiertags wird der Priwall über die Linie 38 nicht bedient.

Auch der Radverkehr spielt auf dem Priwall eine wichtige Rolle. Mit dem Ostseeküsten-Radweg besteht eine regionale und überregionale Anbindung. Auf der Priwall-Autofähre ist eine Fahrradmitnahme möglich. Zukünftig wird auch die Fahrradmitnahme auf der Fußgängerfähre deutlich verbessert, da der Stadtverkehr ab 2015 den Austausch der Fähre mit barrierefreiem Zugang plant. Auf dem Priwall gibt es einen Rundweg für den Radverkehr.

Die Anbindung Travemündes wird darüber hinaus durch diverse Fährverbindungen zwischen Travemünde, Skandinavien, Russland und dem Baltikum ergänzt. Die gute wasserseitige Verkehrsanbindung des Travemünder Skandinavienkais als zentraler Fährhafen und dem Ostpreußenkai als Liegestelle für Kreuzfahrer wird gerade von den Skandinaviern intensiv für Ausflugsfahrten und Kurzurlaube nach Travemünde und Lübeck genutzt.

Örtliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Mecklenburger Landstraße erfolgen. Die Anbindung nach Travemünde soll über die beiden bestehenden Fährverbindungen gewährleistet werden. Zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur städtebaulichen Entwicklung des Priwall wurde ein Gutachten beauftragt, das seit März 2008 vorliegt. (URBANUS GbR, März 2008) Eine Aktualisierung mit Datum vom April 2014 hat ergeben, dass die seitdem etwas angestiegenen Verkehrszahlen noch als verträglich gewertet werden können.

Das vorhandene Straßennetz, insbesondere die Mecklenburger Landstraße ist zur Erschließung der geplanten Nutzungen grundsätzlich leistungsfähig. Der Gutachter empfiehlt jedoch eine Neuordnung bzw. Neugestaltung des Verkehrssystems auf dem Priwall, allein um die bereits bestehenden Defizite zu beheben. Damit sollen auf dem Priwall - der städtebaulichen Entwicklung und dem Prädikat „Seeheilbad Travemünde“ folgend - angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hierbei geht es vor allem um eine Erhöhung der Verkehrsqualität speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Rad, Linienbus), die langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsabwicklung und die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes in der Mecklenburger Landstraße. Die Planungen gehen daher von einer Beibehaltung und Entwicklung des öffentlichen Verkehrs aus. Es ist zudem bei Umsetzung der Planung mit einer höheren Nachfrage öffentlicher Verkehrsmittel zu rechnen.

Zweischiffigkeit

In der Untersuchung zur „Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen“ vom 09. September 2008 wurde festgestellt, dass die Travemünder Enge insgesamt eine

Schwachstelle im Kapazitätssystem der Lübecker Häfen darstellen könnte. Es ist daher aus hafenplanerischer Sicht langfristig die Möglichkeit einer Verbreiterung des Fahrwassers um ca. 50 m gewünscht, um das gleichzeitige Passieren zweier Schiffe zu ermöglichen. Hierzu wäre ein teilweiser Rückbau im Bereich des Sporthafens „Passat-Hafen“ erforderlich.

Die vorgeschlagene Verbreiterung würde eine bauliche Nutzung auf dem Kohlenhofkai verhindern bzw. diese auf östlich angrenzenden Flächen (zwischen Liegeplatz der Passat und Südermole) in erheblichem Umfang einschränken.

In Abwägung mit der angestrebten Stärkung und Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion Travemündes soll der baulichen Nutzung der von einer möglichen Verbreiterung der Trave betroffenen Teilflächen für den Fremdenverkehr Vorrang vor den Belangen der Hafenentwicklung eingeräumt werden. Die Entscheidung dazu ist bereits im Rahmen der 98. Änderung des FNP von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck getroffen worden.

Dies ist insbesondere deshalb vertretbar, da die mit einem Ausbau der Travemünder Enge für die Zweischiffigkeit verbundenen Zeit- und damit Kostenvorteile für die betroffenen Schiffe im Vergleich zu den erforderlichen Investitionskosten der Fahrwasserverbreiterung in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen. („Modellierung des Zusammenhanges zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten“, BalticMarineConsult, Rostock, 09.09.2008). Aus diesen Gründen ist ein Ausbau der Trave für die Zweischiffigkeit auch bisher nicht in die Ausbauplanungen gemäß Bundesverkehrswegeplan aufgenommen worden.

2.2 Kulturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist nur die „Passat“ als Kulturdenkmal geschützt.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Bodenschutz und Bodenversiegelung

Im Bereich des Hafens und des Campingplatzes weist die Bodenversiegelung einen Versiegelungsgrad von ca. 30 % auf.

Nördlich der Mecklenburger Landstraße und westlich des Dünenweges ist eine Küstendüne vorhanden. Die übrigen unbefestigten Freiflächen im Bebauungsplangebiet sind weitgehend unterhaltene Grünflächen, tlw. mit Gehölzstrukturen bestanden.

Das Einfamilienhausgrundstück an der Mecklenburger Landstraße ist zu ca. 35 % versiegelt.

2.3.2 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – wurde für das Plangebiet eine Altlastenerfassung und Erstbewertung durch mehrere Fachgutachten des Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH erstellt. Nach der Eingrenzung von Altlastenverdachtsflächen im Jahr 2007 wurde eine Gefährdungsabschätzung für diese Verdachtsfälle erarbeitet. Im Jahr 2010 erfolgte anhand aktueller Bewertungsgrundlagen

eine Neubewertung der durch die Bunkeranlage am Priwallhafen bewirkten Gefährdungssituation.

Auf dem untersuchten Gelände wurden insgesamt 13 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) festgestellt, die Schadstoffgehalte aufweisen.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben für das gesamte Untersuchungsgebiet keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz § 2 Abs. 3. Der Altlastenverdacht für die untersuchten Bereiche KVF 01 und KVF 13 konnte ausgeräumt werden.

Im Zusammenhang mit den weiteren Planungen zur Neugestaltung der Promenade wurden Ende 2014/Anfang 2015 vertiefte Erkundungen zu den bereits bekannten und weiteren vermuteten Bunkergängen vorgenommen, die jedoch keine wesentlichen neuen Erkenntnisse erbracht haben.

Gleichwohl kann auf Grund der Geschichte des Priwall als U-Boothafen nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Bauarbeiten Bodenverunreinigungen auftreten können. Eine ständige Begleitung aller Tiefbauarbeiten ist daher erforderlich, um bei Verdacht von Verunreinigungen weitergehende Untersuchungen und daraus resultierende Maßnahmen ergreifen zu können.

2.3.3 Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind nach heutiger Kenntnis keine Flächen vorhanden, die erheblich mit umweltgefährdenden Kampfmitteln belastet sind.

Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist der Kampfmittelräumdienst (KMRD) Schleswig-Holstein zuständig (KampfmV SH 2012). Es ist vor Baubeginn eine Sondierung der gefährdeten Flächen durchzuführen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst (KMRD) Schleswig-Holstein zu benachrichtigen.

2.3.4 Hochwasserschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegen außerhalb von durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebieten.

Der Priwall und damit einige Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - sind überflutungsgefährdet bei Ostseehochwasser. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage in der inneren Lübecker Bucht, verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar.

Insbesondere die Flächen entlang der Mecklenburger Landstraße liegen gemäß Planzeichnung zum Teil bereits deutlich unterhalb von NHN +2,5 m. Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht auf dem Priwall nicht, so dass entsprechend hoch auflaufende Küstenhochwässer zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen können.

Konkrete bauliche Anforderungen zum Hochwasserschutz werden als Mindesthöhen der Erdgeschossfußböden getroffen, sollten Kellergeschosse vorgesehen werden, so sind entsprechende Maßnahmen (Ausbildung als „weiße Wanne“) dringend zu empfehlen. Sämtliche Gebäude im Plangebiet sind mehrgeschossig geplant, so dass davon auszugehen ist, dass die Auflast keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf erosionssichere Ausbildung von Gründungen erfordert. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet ist hochwassersicher vorzusehen.

2.3.5 Natur und Artenschutz

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegen geschützte Strand- und Dünenbiotope. Darüber hinaus wurden diverse Pflanzenarten der Roten Liste nachgewiesen.

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) konnten insgesamt 28 Arten als potenzielle Brutpaare im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgestellt werden, bei denen eine eingriffsbedingte Betroffenheit anzunehmen ist. Gefährdete Vogelarten gemäß Roter Liste Schleswig-Holstein und BRD kommen nicht vor.

Es wurden störungstolerante Brutvogelarten vorgefunden, die überwiegend ihren zentralen Lebensraum in den Gebüsch und sonstigen Gehölzen im Hafengebiet, im Bereich des Campingplatzes und den Mischwaldbeständen mit älteren Baumbeständen haben. Daneben sind siedlungsgebundene Brutvogelarten wie die Rauchschwalbe, der Haussperling, der Hausrotschwanz und die Bachstelze im Hafengebiet kartiert worden, die in un gefährdeten Nischen und Höhlen in und an Gebäuden ihre Nester bauen.

Im Bebauungsplangebiet wurden mit dem Großen Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus vier Fledermausarten festgestellt, die zu den gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten gehören, aber nach Roter Liste nicht gefährdet sind. Die bei einer Überprüfung der Hafengebäude in 2014 außerdem festgestellten Arten Braunes Langohr und Rauhhautfledermaus werden in der Roten Liste Schleswig-Holstein (2001) in der Kategorie 3 (gefährdet) geführt.

2.3.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Siedlungs- und Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend durch das Hafengelände mit seinen Gebäuden, Verkehrsflächen und dem Campingplatz sowie den vorhandenen Wald- und vegetationsbestandenen Freiflächen geprägt.

Lediglich im Nordosten befinden sich mit Strand und Küstendüne Biotoptypen der Meeresküste. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung.

Bei den Freiflächen handelt es sich weitgehend um regelmäßig unterhaltene Grünflächen. Teilweise sind die Grünflächen durch Gehölze strukturiert. Besondere Bedeutung weisen Bereiche mit Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten auf, hierzu gehört der Böschungsbereich im Hafenbereich des Passathafens. Besondere Bedeutung weisen des Weiteren auch die alleeartigen Gehölzbestände entlang der Wege im östlichen Teil des B-Plangebietes auf.

Aufgrund des hohen Anteils heimischer Laubbaumarten wie Rot-Buche und Stiel-Eiche stellen die Waldbereiche entlang des Weges „Am Priwallhafen“ einen wertvollen Waldbestand im Plangebiet dar.

Der Priwall kann als Nahtstelle zwischen unterschiedlichen Freizeitangeboten angesehen werden. Die naturräumlichen Gegebenheiten mit dem breiten Strand, den Naturschutzgebieten um die Pötenitzer Wiek und der wenig besiedelten Mecklenburger Kulturlandschaft bieten ein hervorragendes Freizeitangebot.

Darüber hinaus hat die Halbinsel Priwall mit dem Passathafen und dem Museumsschiff Passat, dem Lübecker Seglerhafen, dem Fähranleger und den Einrichtungen der Touristenbeherbergung eine hohe Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Besitz der Hansestadt Lübeck, dies trifft auch für die Wasserflächen des Passathafens zu. Das an der Mecklenburger Landstraße gelegene Wohnbaugrundstück ist privates Einzeleigentum, das Flurstück 15/7 auf der Südermole befindet sich im Eigentum des Bundes.

Mit Kaufvertrag vom 20.12.2007 sind die Flächen, die für eine touristische Bebauung vorgesehen sind, an die Priwall Waterfront AG verkauft worden. Der Kaufvertrag wird erst nach Satzungsbeschluss der Bürgerschaft zum B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront wirksam. Die Promenade und die Straßen und Wege (Planfestsetzung: „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“) im Gebiet bleiben in öffentlicher Hand.

Eigentümer der Waldflächen ist die Hansestadt Lübeck.

Die überplante Teilfläche der Trave mit dem Passathafen steht im Besitz des Bundes.

Die Stadtwerke Lübeck sind Eigentümer der im Plangebiet vorhandenen Fläche für Versorgungsanlagen unmittelbar an der Mecklenburger Landstraße und werden Eigentümer der neuen Trafostation.

2.5 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung entwickelt worden.

Die 98. Änderung des FNP Priwall Waterfront vom 14.03.2011 stellt das Plangebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, Freizeit und Erholung sowie Fläche für Versorgung – Zweckbestimmung Gas dar.

Außerdem enthält die 98. FNP-Änderung die Darstellung von Flächen für Wald sowie den Verlauf eines Hauptwanderweges/Fernradweges.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung.

In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – setzt für das Vorhabengebiet sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO fest: Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan folgende nutzungsbezogenen Regelungen:

- Sondergebiete SO 1.1 mit der Zweckbestimmung „**Reine Ferienwohnanlage**“
- Sondergebiet SO 1.2 mit der Zweckbestimmung „**Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur**“
- Sondergebiet SO 1.3 mit der Zweckbestimmung „**Erlebniscenter**“
- Sondergebiet SO 1.4 mit der Zweckbestimmung „**Rezeption**“
- Sondergebiet SO 1.5 mit der Zweckbestimmung „**Stellplatzanlage**“
- Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „**Wassersportgebiet**“
- Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „**Öffentliches Parken**“
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO an der Mecklenburger Straße
- Flächen für Wald entlang der Mecklenburger Straße und im Nordosten des Plangebietes
- Wasserflächen im Bereich des Passathafens
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Mecklenburger Landstraße)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der Sondergebiete und zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Straßenräumen einschließlich der Erlebnispromenade
- Öffentliche Grünflächen zur Sicherung des vorhandenen Grünbestandes sowie zur Anlage von Spielplätzen und Freizeiteinrichtungen
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Abwasser, Gas)

2.6 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 33.04.00 Gewerbliche Ferienhausanlage (mehrere Teilbereiche) grenzt im Westen an das Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung gem. § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung – Ferienhausgebiet fest. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung übernehmen die Erschließungsfunktion im Ferienhausgebiet. Im Norden, Süden und Westen sind die Sondergebietsflächen durch Grünflächen abgeschirmt.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) ist für die Träger der öffentlichen Verwaltung verbindlich; die Ziele der Raumordnung sind bei der Bauleitplanung zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung.

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des LEP 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.

Das private touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und so weiter), die kommunale Infrastruktur sowie die Ortsbilder der Tourismusorte im Land sollen qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden. Integrierte Tourismuskonzepte sollen auf regionaler Ebene entwickelt werden, die öffentliche und private Aktivitäten miteinander verknüpfen. Von den Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation und der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Trägern soll Gebrauch gemacht werden.

Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind:

An der Ostsee:

– der Küstenraum von Heiligenhafen bis Lübeck-Travemünde

u. a.

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.

In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeeres einschließen, soll die Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Tourismusentwicklung, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen werden, die einzigartigen Standortvorteile des nordwestlichen Priwall für familienorientierte Tourismuseinrichtungen zu nutzen.

Ein privater Vorhabenträger (Priwall Waterfront AG) entwickelt und realisiert das geplante Projekt „Priwall Waterfront“ am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten. In unterschied-

lichen Angebotsformen sollen mit einer auf den ganzjährigen Familien - Tourismus ausgerichteten Entwicklung, die Wettbewerbsvoraussetzungen gegenüber anderen Seebädern an der Ostsee weiter verbessert werden.

3.2 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.

3.3 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:

- Naturverträgliche touristische Entwicklung im Bereich des Campingplatzes nach Prüfung des Vorhabens einschließlich dazugehöriger Freiflächen.
- Schutz des Erholungstreifens an der Ostsee Küste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Allee nach § 25 LNatSchG.

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

3.4 Regionalplan 2004

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.

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 des Regionalplans nicht entgegen.

3.5 Gutachten und Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge sowie Gutachten erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

FFH-Vorprüfung, Artenschutz, Biotoptypenkartierung

- BIOPLAN (N08)
Priwall Waterfront, Bebauungsplan 33.05.00, Teilbereich 1, Rückbau der Gebäude Am Priwallhafen – Artenschutzrechtliches Fachgutachten unter Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG
Melsdorf, Oktober 2014, Ergänzung April 2015
- GFN GESELLSCHAFT FÜR FREILANDÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZPLANUNG GMBH (N09)
Priwall – Waterfront - Untersuchung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2031 – 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“,
Molfsee, 14.04.2015
- GFN GESELLSCHAFT FÜR FREILANDÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZPLANUNG GMBH (N10)
Priwall – Waterfront - Risikomanagement gemäß § 34 BNatSchG i.V.m. § 25 LNatSchG für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“
Molfsee, 14.04.2015
- LEGUAN GMBH, (Nr. N01)
Biologische Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“ Botanische und faunistische Erfassungen sowie naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Vorhaben in Hinblick auf den Artenschutz,
Hamburg, 11.12.2012 (Aktualisierung 2012)

- LEGUAN GMBH (Nr. N05)
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nach Art. 6(3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz für das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031 – 401 „Travelförde“ im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“
Hamburg, 11.11.2010
- LEGUAN GMBH, (Nr. N06)
FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz für das FFH-Gebiet DE 2030- 392 „Travelförde und angrenzende Flächen“ Im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“,
Hamburg 11.11.2010
- LEGUAN GMBH, (Nr. N07)
Promenade Priwall, Gutachterlicher Kurzbericht zu gefährdeten Pflanzenarten im Eingriffsbereich der Passathafenpromenade Priwall - 1. Bauabschnitt Süder Mole,
16.09.2013
- LEGUAN GMBH, (Nr. N08)
„Waterfront Priwall“ Gutachterliche Stellungnahme zu den baulichen Maßnahmen an Bootshalle 1 im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG. - Gutachten im Auftrag der Priwall Waterfront AG,
Hamburg 2011

Altlasten

- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A01)
historisch-deskriptive Erfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten auf dem nordöstlichen Priwall in Lübeck-Travemünde, Gutachten Nr. 0704 119
Bad Schwartau 28.06.2007
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H. U. Mücke, (Nr. A02)
Historisch-deskriptive Erfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten auf dem nordöstlicher Priwall – Ergänzung, Gutachten-Nr. 0704 119.1
Bad Schwartau 24.08.2007
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl. Ing. H.-U. Mücke, (Nr. A03)
Orientierende Untersuchungen im Geltungsbereich des B-Planes 33.05.00 Priwall Waterfront, Gutachten Nr. 0801 101
+14 Anlagen
Bad Schwartau 03.04.2008
- SACHVERSTÄNDIGEN-RING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A04 - trifft für diesen Geltungsbereich nicht zu!)
Orientierende Untersuchungen für den Standort Kohlenhofkai / Bunkerstation nach § 2 Nr. 3 BBodSchV, Gutachten Nr. 0803 111
Bad Schwartau 09.05.2008
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A05)
Erkundung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen, Gutachten Nr. 0907 127
Bad Schwartau 25.08.2009

- SACHVERSTÄNDIGENRING Dipl. Ing. H.-U. Mücke, (Nr. A06)
Erkundung der Bunkeranlage am Hafen – ergänzende umwelttechnische Untersuchung, Gutachten Nr. 0909 102
Bad Schwartau, 01.03.2010
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A07)
Weiterführende Grundwasseruntersuchung zur Gefährdungsabschätzung und Verifizierung der Datenlage, Gutachten Nr. 0812 105
Bad Schwartau 28.09.2009
- SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE, (Nr. A08)
Untersuchung zur Gefährdungsbeurteilung, Gutachten Nr. 1011 102
Bad Schwartau, 15.11.2010
- SACHVERSTÄNDIGENRING Dipl. Ing. H.U. MÜCKE, (Nr. A 09)
„Erkundung ehemaliger unterirdischer Versorgungsgänge“, Gutachten Nr. 1412 109
Bad Schwartau, Juni 2015

Schifffahrt / Fahrrinne / Hochwasser

- GUTACHTERGEMEINSCHAFT IBL & IMS, (Nr. S01)
Anpassung der Fahrrinne von Unter- und Außenelbe, Planfeststellungsunterlage E, Zusammenfassender UVU Bericht, 09.02.2007
- BALTIC MARINE CONSULT, ISL BALTIC CONSULT, (Nr. S02)
Durchlassfähigkeit der Seezufahrt zu den Lübecker Häfen, Modellierung des Zusammenhangs zwischen Verkehrsintensität und Schiffswartezeiten, Rostock 09.09.2008
- INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF, (Nr. S03)
Gutachterliche Stellungnahme zu den örtlichen hydrologischen Verhältnissen und den Auswirkungen von Hochwasserereignissen im Bereich des Projekts Priwall Waterfront, Lübeck 10.10.2009

Promenade

- BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, (Nr. P01)
Umgestaltung der Uferpromenade Priwall Lübeck, Gründungstechnische Stellungnahme, Hamburg 09.01.2013
- B&O INGENIEURE, SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (Nr. P02)
Machbarkeitsstudie Promenadengestaltung Passathafenpromenade, 25.01.2013
- B&O INGENIEURE, SEEBAUER, WEFERS UND PARTNER (Nr. P03)
Konzeptstudie Promenadengestaltung Passathafenpromenade, 06.12.2013
- WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG DER HANSESTADT LÜBECK, (Nr. P04): Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - ; Projektbeschreibung zum Förderantrag für die Neugestaltung der Promenade und des Steges, 2. bis 5. Bauabschnitt
Lübeck, 5.02.2015

Energie

- KA PLUS INGENIEURBÜRO VOLLERT, (Nr. E01)
Priwall Waterfront, Energieversorgungskonzept Grundlagen / Bedarfsabschätzung,
Eckernförde 14.01.2013

Luft / Staub / Lärm

- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ (Nr. L01)
Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“,
Hamburg 04.04.2014
- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ (Nr. L02)
Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“ der Hansestadt Lübeck,
Rostock, 04.04.2014
- STAATLICHES GEWERBEAMT ITZEHOE, (Nr. L03)
Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Orientierende Messungen von Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid 2004 – 2005, Brunsbüttel - Kiel - Lübeck,
Itzehoe Februar 2006
- STAATLICHES GEWERBEAMT ITZEHOE, (Nr. L04)
Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Orientierende Messungen von Schwefeldioxid und Stickstoffdioxid 2005 – 2006, Kiel - Lübeck,
Itzehoe Mai 2007
- DEUTSCHER WETTERDIENST, ABTEILUNG KLIMA- UND UMWELTBERATUNG, (NR. L05)
Amtliches Gutachten, Kontrollanalyse zur Bestätigung des Prädikates Seeheilbad für Travemünde, Klimakontrollanalyse sowie Luftqualitätsgutachten,
Hamburg, 28.02.2011

Verkehr

- URBANUS GBR, (Nr. V01)
Abschätzen der verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall (Feriendorf und „Waterfront“),
Lübeck März 2008
- URBANUS GBR, (Nr. V02)
Verkehrsuntersuchung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Priwall Waterfront,
Lübeck, 09.04.2014
- SCHUH & CO. GMBH (Nr. V03)
Verkehrszählung Mecklenburger Landstraße/Landesgrenze MV vom 17.07.2014

Kampfmittel

- URS DEUTSCHLAND GMBH, (Nr. K01)
Historisch-deskriptive Erfassung: Kohlenhofkai/Priwall, Endbericht,
Lübeck 20.03.2007
- LANDESKRIMINALAMT, SG 323 – KAMPFMITTELRÄUMDIENST, (Nr. K02)
Überprüfung – Promenade rund um den Passathafen bis zur Südermole auf dem Priwall
in Lübeck – auf Kriegsaltslasten,
28.11.2013

Gutachten angrenzender Bauleitplanverfahren mit Auswirkungen auf das Plangebiet –Umweltbelange

- GGV FREIE Biologen, (Nr. B01)
Biologische Erhebungen zum Umweltbericht "Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall",
Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel
Oktober 2005
- GGV Freie Biologen, (Nr. B02)
Ferienhausanlage „Priwall“, Monitoring 2007 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse,
Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Oktober 2007
- GGV Freie Biologen, (Nr. B03)
Seltene Pflanzenarten auf dem Priwall, Umsetzungsaktion innerhalb der
„Ferienhausanlage Priwall“ / Winter 2008, Ergänzungsbericht zum Monitoring 2007,
Pflanzen, Vögel und Fledermäuse, Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Februar
2008
- GGV Freie Biologen, (Nr. B04)
Waldohreulen auf dem Priwall / Winter 2008 „Ferienhausanlage Priwall“
Ergänzungsbericht zum Monitoring 2007 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse Kartierungen:
Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Februar 2008
- GGV Freie Biologen, (Nr. B05)
Ferienhausanlage „Priwall“, Monitoring 2009 Pflanzen, Vögel und Fledermäuse,
Kartierungen: Heiko Grell, Olaf Grell, Kiel Dezember 2009

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 33.00.05 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Flächen rund um den Passathafen im Rahmen des Projektes „Priwall Waterfront“, durch private Investitionen zur Erweiterung der Beherbergungsangebote entwickeln zu können. Gleichzeitig sind diese Maßnahmen durch öffentliche Investitionen in die sie verbindenden Freiflächen zu ergänzen.

Eine Aufwertung durch die Neugestaltung der gesamten Uferpromenaden sollen die Aufenthaltsqualitäten des exponierten Ostseestandortes an der Trave und der Lübecker Bucht gegenüber der historischen Altstadt Travemündes steigern.

Grundlage für den Bebauungsplan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – bildet das städtebauliche Konzept von DFZ Architekten vom Dezember 2013.

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung folgende wesentliche Zielsetzungen verfolgt:

- Stärkung der Qualitäten des Fremdenverkehrsortes an der Travemündung und behutsame Anpassung der „Priwall Waterfront“ an neue touristische Anforderungen,
- Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste und damit Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region,
- Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszweigen,
- gestalterische Aufwertung des „etwas in die Jahre gekommenen“ Standortes durch den Bau einer Ferienhausanlage mit einem auf Familien orientierten Angebot als zeitgemäß gestaltete Bäderarchitektur,
- Schaffung zusätzlicher touristischer Angebote für Gastronomie, Einzelhandel, Erlebniszentrum und weiteren touristischen bzw. maritimen Einrichtungen,
- Sicherung der unterschiedlichen Hafenfunktionen,
- Berücksichtigung der Nutzungsinteressen des Seglervereins „Herrenwyk“ und der Nutzer des Sportboothafens,
- Gestaltung öffentlicher Verkehrsräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten (Promenade, Platzgestaltung u. a.),
- Optimierte Anordnung und Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Berücksichtigung des Natur- und Immissionsschutzes.

5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplan 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich 1“	(ca.) m²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	216.187 m ²	100,0
2. Sondergebietsflächen (SO)	68.258m ²	31,6
3. allgemeines Wohngebiet (WA)	934 m ²	0,4
4. Flächen für besondere Nutzungszwecke	79 m ²	0,0
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	31.903 m ²	14,8
5. Straßenverkehrsflächen	3.606 m ²	1,7
6. Wald	38.878 m ²	18,0

7. Wasserflächen	58.215 m ²	26,9
8. Öffentliche Grünflächen	14.026 m ²	6,5
9. Flächen für Versorgungsanlagen	288 m ²	0,1

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Die Entwicklung des Bereiches „Priwall Waterfront“, mit seiner geplanten attraktiven Mischung aus Freizeitwohnen, Gastronomie, Einzelhandel und Wassersport ist ein wichtiger Baustein im Rahmen der Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck. Entlang der Südseite des Passathafens auf dem Priwall soll eine angemessene verdichtete Hafenrandbebauung mit markanten und prägnanten Baukörpern, im Zusammenwirken mit Ferienwohn- und Freizeitnutzungen mit Wasserbezug zu einer Aufwertung des Standortes beitragen. Mit dieser Planung wird bewusst angestrebt, dass sich das Gebiet deutlich vom angrenzenden Umfeld abhebt, um dem Quartier eine moderne und zeitgemäße Bau- und Nutzungsstruktur zu verleihen.

Zur geplanten Entwicklung des Vorhabengebietes ist die Ansiedlung von unterschiedlichen touristischen- und Erholungseinrichtungen erforderlich.

Im Plangebiet wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) für den Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die Flächen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Inhalte der erarbeiteten Entwicklungskonzepte wird das Sondergebiet in verschiedene Teilgebiete gegliedert, um die jeweiligen Sondergebietsnutzungen im Plangebiet räumlich und gebietsverträglich zu verteilen:

Teilgebiete SO 1: sie dienen vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie der Errichtung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur.

Teilgebiete SO 2: dienen vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens.

Teilgebiet SO 3: dient der Unterbringung eines Parkplatzes oder einer Parkpalette für die Öffentlichkeit.

Teilgebiete SO 1

Das Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO 1) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen sowie von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Es besteht aus den Teilgebieten SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“, SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, SO 1.3 „Erlebniscenter“, SO 1.4 „Rezeption“ und SO 1.5 „Stellplatzanlagen“.

In dem Teilgebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ (Bautypologie: „Dünenvillen“) sind gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden zulässig. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal zugelassen werden. Diese Nutzungsart vermittelt in der Nutzungsintensität zwischen den bereits errichteten Ferienhausgebieten westlich des Plangebietes (BP Nr. 33.04.00) und der baulich-räumlichen Entwicklung entlang der geplanten Promenade. Schwerpunkt der geplanten Entwicklung ist die Etablierung von zeitgemäßem Ferienwohnen in freistehenden Dünenvillen in einer entsprechend gestalteten Dünenlandschaft.

In dem Teilgebiet SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (Bautypologie „Promenadenvillen“ bzw. „Sonderbauten“) dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblich betriebenen Ferienwohnanlagen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gastronomie, Läden sowie sonstigen touristischen Infrastruktureinrichtungen. Zulässig sind: gewerblich betriebene Ferienwohnanlagen sowie Ferienhäuser (Gebäude mit Ferienwohnungen), die als Teil gewerblicher Ferienwohnanlagen betrieben werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume, Schank- und Speisewirtschaften, Läden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²), Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens. Ausnahmsweise können im SO 1.2 zugelassen werden: Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus, Gewerbebetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang gastronomischer Einrichtungen betrieben werden wie z.B. eine Erlebnisbrauerei, sonstige Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²), Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafés (keine Spielhallen und sonstige kerngebietstypische Vergnügungsstätten), Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z. B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

Mit diesen allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sollen die in Kapitel 1.2 der Begründung formulierten Planungsziele für die touristische Entwicklung des Priwall baulich konkretisiert und die funktionale Verbindung und deutliche touristische Aufwertung der Promenade mit Einrichtungen, die den einmaligen „Rundlauf“ beidseits der Trave attraktiver und erlebnisreicher machen, sichergestellt werden. Die Stärkung des bestehenden Sportboothafens soll durch Verlagerung der Funktionen an den Kompassplatz mit Neubau sanitärer Einrichtungen, des Hafenmeisterbüros etc. erfolgen. Zur Vermeidung von öffentlichen und privaten Nutzungskonflikten sind für größere Bereiche des SO 1.2 Ferienwohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Vorrangiges Ziel für die Erdgeschossnutzungen ist die Einrichtung diverser, sich ergänzender gastronomischer und touristischer Einrichtungen, zu denen beispielsweise auch die bereits bestehende Ostseestation gehört.

In dem Teilgebiet 3 mit der Zweckbestimmung „Erlebniscenter“ (SO 1.3) ist die Unterbringung von Spiel-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Ferienwohnanlagen vorwiegend für deren Benutzer und Besucher betrieben werden. Zulässig sind Sportanlagen einschließlich Schwimmbad, Fitness- und Wellnesseinrichtungen wie Saunen, sonstige Einrichtungen zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Spielscheune,

Beachclub), Vortrags- und Seminarräume sowie Veranstaltungsräume, öffentliche Sanitäranlagen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Tanzcafés (keine Spielhallen und sonstige kerngebiets-typische Vergnügungsstätten), Wohnungen für Leiter der Ferienhausanlage, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal. Dieses Teilgebiet ergänzt somit die in den SO 1.2 festgelegten touristischen Nutzungen um potentiell flächenintensivere Nutzungen, die sich aus den Anforderungen der Entwicklung von „Priwall-Waterfront“ ergeben. Diese Angebote zur Verlängerung der Saison sind als Ergänzung der naturräumlichen Gegebenheiten (Strand, Ostsee, Naturräume), die besonders im Sommer und bei gutem Wetter nachgefragt werden, zur besseren Auslastung aller Einrichtungen und höheren Wertschöpfung notwendig.

Im SO 1.4 („Rezeption“) sind zulässig: Anlagen zur Verwaltung von Ferienwohnanlagen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen, wie z.B. Werkhof mit Lager, Werkstatt, Verwaltungseinrichtungen des Tourismus, Einrichtungen, die für die Pflege und Instandhaltung des Strandes und der Grünflächen und Wege notwendig sind. Ausnahmsweise können im SO 1.4 zugelassen werden: sonstige Dienstleistungsbetriebe des Tourismus, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal. Dieses Teilgebiet im Eingangsbereich des Plangebietes an der Planstraße A – Teil 1 – konzentriert die für den Betrieb der aus den anderen Sondergebieten SO 1.1 – 1.3 notwendigen Verwaltungsfunktionen an einer zentralen Lage im Plangebiet, optimiert vom Flächen- und Personalbedarf her alle notwendigen Einrichtungen für den Betrieb der gewerblichen Ferienangebote.

Die Teilgebiete 5 mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlagen“ (SO 1.5) dienen der Unterbringung von Stellplatzanlagen für den durch die Teilgebiete 1.1 bis 1.3 des Sondergebietes für den Fremdenverkehr (SO 1) verursachten Bedarf. Im SO 1.5 sind zulässig: oberirdische Stellplatzanlagen, Parkpaletten und Parkhäuser. Diese beiden Teilgebiete konzentrieren die Stellplätze in randlicher Lage zu den Ferienhausgebieten SO 1.1 / SO 1.2, um die Ferienhausgebiete von den verursachten Stellplatzsuchverkehren in den Teilgebieten und den damit verbundenen Störfwirkungen zu entlasten.

Teilgebiete SO 2

Das Sondergebiet „Wassersportgebiet“ (SO 2) dient vorrangig der Unterbringung eines Seglervereins sowie von Einrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens. Zulässig sind wassersporttypische Nutzungen und Einrichtungen: Bootshallen und sonstige Einrichtungen und Anlagen für den Wassersport, Aufenthalts-, Sanitär- und Veranstaltungsräume für Wassersportvereine, Hafenmeisterbüro und sonstige Serviceeinrichtungen zum Betrieb eines Sportboothafens, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Sanitäranlagen. Ausnahmsweise können im SO 2 zugelassen werden: Einzelhandelsbetriebe, sofern das Hauptsortiment eindeutig auf touristische Bedarfe oder auf Wassersport bezogen ist und die Größe eines Nachbarschaftsladens nicht überschritten wird (Verkaufsfläche von max. 400 m²), Konferenz-, Tagungs- und Seminarräume, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für betriebserforderliches Personal.

Die Überplanung sämtlicher Flächen rund um den Passathafen hat zur Folge, dass das bestehende Erbbaurechtsgrundstück des Seglervereines Herrenwyk (SVH) verlagert werden muss. Nach langwierigen Verhandlungen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck dem

Ergebnis der Verhandlungen zur Verlagerung des SVH auf den Standort am Kompassplatz (SO 2 Wassersportgebiet) am 24.11.2011 (TOP 15.4, Drs. Nr. 467) zugestimmt.

Mit dem Abbruch sämtlicher Hallen müssen auch die Einrichtungen für den weiteren Betrieb des Sportboothafens an neuen Standorten nachgewiesen werden. Unmittelbar neben den Räumen des Vereines SVH werden im selben Gebäude der Hafenmeister, sanitäre Anlagen, Vereins- und Abstellräume für die anderen Vereine des Hafens nachgewiesen. Darüber hinaus werden sanitäre Einrichtungen auch am Passatplatz unmittelbar vor dem Erlebniscenter vorgesehen, um die Wegelängen für alle Bootsstege in einem vertretbaren Maß zu halten. Kurzzeitstellplätze zum be- und entladen von Booten mit Karrenstandorten (Gemeinschaftsstellplätze – SO 2 GSt) sind sowohl am Kompassplatz als auch am Passatplatz vorgesehen. Der Nachweis für die Stellplätze des Sportboothafens und gleichzeitig der Nachweis für die Winterlagerplätze für Boote (alternierende Sommer- bzw. Winternutzung) wird in einem anschließenden Bebauungsplanverfahren für die Flächen des ehemaligen Krankenhausgrundstückes auf dem Priwall (an der Mecklenburger Landstraße) erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung ist mit den Vertretern der Segelvereine getroffen worden.

Teilgebiete SO 3

Das Sondergebiet „Öffentliches Parken“ (SO 3) dient der Unterbringung von Anlagen für das öffentliche Parken. Im SO 3 sind zulässig: ein öffentlicher Parkplatz, eine Parkpalette / ein Parkhaus.

Dieses Teilgebiet befindet sich unmittelbar an der Mecklenburger Landstraße / Planstraße A – Teil 1- an zentraler Lage im Eingangsbereich zu dem Projekt „Priwall-Waterfront“ und am vorhandenen Dünenweg, der zum Strand führt.

In diesem Gebiet soll der Parkplatzbedarf der Besucher z. B. von Tagestouristen, Strandbesuchern und Besuchern der Ferienanlagen, gelenkt und konzentriert werden, um das Plangebiet und weitere Flächen auf dem Priwall von Parksuchverkehren frei zu halten. Die Ausweisungen lassen sowohl eine ebenerdige Stellplatzanlage, wie ggf. bei nachweisbar notwendigem Bedarf, eine Parkpalette zu. Es besteht das Ziel, möglichst wenige PKW-Besucher auf den Priwall zu locken, sondern ausreichend Parkplätze auf der Festlandseite nachzuweisen. Besucherlenkende Maßnahmen sollen im Zusammenhang mit der gesamten Parkplatzplanung in Travemünde eingerichtet werden, um die Suchverkehre weitestgehend zu vermeiden.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein Grundstück im südlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Mecklenburger Landstraße, wird aufgrund der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da das Wohnbaugrundstück im Einfahrtsbereich zum Sondergebiet liegt und städtebaulich ausschließlich eine kleinteilige Wohnbebauung verträglich erscheint, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (vorwiegend Wohnen) die Bestandsnutzung sicherstellt.

c) Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck - WC

Entlang des Ostseeküstenradwegs Dünenweg, der das Bebauungsplangebiet durchquert, ist ein öffentliches WC-Gebäude vorhanden. Dieses Sanitärgebäude kann von Wanderern, Spaziergängern und Radfahrern, aber auch von Besuchern der Südermole und dem nahegelegenen Strandabschnitt entlang der Ostsee genutzt werden und soll in seinem Bestand gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für den Standort eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck WC fest.

Öffentliche WCs sind darüber hinaus in den Gebäuden in den Sondergebieten SO 2 an der Promenade bzw. der Planstraße B geplant. Entsprechende Regelungen werden mit den Investoren vertraglich geregelt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen

In den Teilgebieten des Sondergebietes werden als Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahlen bzw. max. Grundflächen festgesetzt.

Die für das WA-Grundstück nördlich der Mecklenburger Landstraße festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (und auch für Ferienhausgebiete). Im Rahmen dieser Festsetzung kann die vorhandene lockere Bebauungsstruktur erhalten werden. Dabei belässt das Maß von 0,4 noch einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Die geplanten Dünenvillen in den Teilgebieten SO 1.1 sind im Übergang von der gewerblichen Ferienhausanlage mit eingeschossigen Holzhäusern nach dänischem Vorbild ebenfalls in einer gestalteten Dünenlandschaft, verbunden mit Holzstegen als frei stehende Gebäude unterschiedlicher Ausrichtung in verdichteter Bauweise mit einer Ausweisung der Ausnutzungsziffer von 0,4, ausnahmsweise bis zu 0,5 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2) vorgesehen. Diese Verdichtung ist städtebaulich vertretbar, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der für touristische Einrichtungen knappen Flächen zu erreichen sowie um die Wirtschaftlichkeit aller geplanten Freizeiteinrichtungen zur Saisonverlängerung und guten ganzjährigen Auslastung der gesamten Anlage durch eine genügende Anzahl an Ferienwohnungen / -betten zu gewährleisten. Die Ausnahme ist der beabsichtigten Grundstücksteilung geschuldet. Durch die Zuschnitte der Grundstücke und die beabsichtigte wechselnde Ausrichtung der Gebäude kann es im Einzelfall zur Überschreitung der GRZ von 0,4 kommen.

Um der besonderen Qualität des städtebaulichen Zielkonzeptes gerecht zu werden, wird für die Sondergebiete entlang der Uferpromenade und im Umfeld der Südermole (SO 1.2) eine Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen, die durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die gewollte städtebauliche Dichte entlang des Hafenrandes mit einem unverwechselbaren Habitus und einer zeitgemäßen Bäderarchitektur soll den Priwall gegenüber anderen Fremdenverkehrsorten an der Lübecker Bucht herausstellen und eindeutig erkennbar (Alleinstellungsmerkmal) machen.

In diesen Teilgebieten werden die gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgegebenen Höchstgrenzen festgesetzt, um entlang des Hafenrandes eine hohe Grundstücksausnutzung bzw. die geplante Verdichtung zu erzielen. Diese bauliche Nutzungsdichte ist ein charakteristisches Merkmal des städtebaulichen Entwurfes, um eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen mit Wasserblick und Infrastruktureinrichtungen am Standort anbieten zu können.

Mit den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise wird jedoch gewährleistet, dass ab dem 1. Obergeschoss Gebäudelängen bis zu 18 m Länge entsprechende Lücken ergeben, die zu einer Auflockerung mit entsprechenden Durchblicken führen.

Für das Sondergebiet SO 1.3 (Erlebniscenter) wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um die gewünschten Funktionen und Nutzungen baulich in diesen Gebieten konzentrieren zu können. Eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 ausnahmsweise zulässig, sofern durch Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt sind, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Geschoßflächen

Für die vier unmittelbar am Wasser liegenden Bauflächen sind Sonderbauten vorgesehen, deren Ausbildung erst durch einen Realisierungswettbewerb geklärt wird. Die für diese vier Teilgebiete (SO 1.2) an der Hafenpromenade festgesetzten Grundflächen von 1.000 m² bzw. 1.500 m² berücksichtigen die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Höchstwerte der Geschossflächen (GF) für die jeweils geplanten Gebäude, lassen jedoch für den Wettbewerb den nötigen Spielraum zu.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in Bereichen mit einer als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl in anderen Teilgebieten wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Baukörperausweisungen) eine ausreichende Festlegung erfolgt, die die gewünschte städtebauliche Ausbildung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden für folgende Teilgebiete Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse getroffen: SO 1.1, SO 1.2 mit Ausnahme der „Sonderbauten“, SO 1.3, SO 1.4, So 2 und im allgemeinen Wohngebiet.

Für das SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 und im Sondergebiet SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“, hier: „Promenadenvillen“ bzw. „Gastronomie“, auf 4 Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzungen folgen den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes und ermöglichen,

in Verbindung mit der parallelen Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, die noch verträgliche Einbettung der Baumassen in das Landschaftsbild des Priwallles.

Eine weitere Limitierung der Höhenentwicklung erfolgt über baugestalterische Festsetzungen (T. F. Nr. 9.1 / 9.2), die für die vorgenannten Gebiete bestimmt, dass das oberste Vollgeschoss in seiner städtebaulichen Wirkung einem Staffelgeschoss zu entsprechen hat sowie über den Ausschluss von weiteren Geschossen mit Aufenthaltsräumen über dem obersten Vollgeschoss (T. F. Nr. 2.5).

Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen die bereits weitestgehend abgestimmten geplanten Gebäude mit ihren Grundrissen und Balkonen/Loggien/Dachterrassen.

Für die weiteren Sondergebiete erfolgt die Begrenzung in der Zahl der Vollgeschosse entsprechend den beabsichtigten Nutzungen bzw. den entsprechenden Bautypologien.

Die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss in dem allgemeinen Wohngebiet sichert die Höhenentwicklung im Bestand und entspricht den Höhenentwicklungen benachbarter Wohngebäude.

Für die übrige Bebauung im Plangebiet wird die Staffelung bzw. die Steuerung der Höhenentwicklung der Baukörper über eine individuelle, auf die jeweilige Bebauung abgestimmte Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen vorgenommen.

Höhenfestsetzungen

Für die geplanten Baukörper beidseitig der Promenade und ihren in der Umgebung der Südermole und dem Kompassplatz unmittelbar zugeordneten Nutzungsangeboten (Erlebnis-Center, Bootshalle) werden die Gebäudehöhen begrenzt, um die baulichen Anlagen auf das notwendige Maß zur Schaffung einer attraktiven und durchgängigen Promenade zu beschränken.

Vorgesehen sind südlich der Promenade Gebäudezeilen, die zusammen mit den ihnen vorgelagerten sog. „Sonderbauten“ entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens einen markanten Raumabschluss definieren und bewusst über die Höhenstaffelung der angrenzenden Gebäudelandschaft hinausragen, jedoch einen dem neuen Erscheinungsbild für die Waterfront angemessenen Maximalwert einhalten.

Die Gesamthöhen entlang der Uferpromenade (So 1.2) werden auf die maximale Oberkante baulicher Anlagen auf einheitlich 19,0 m ü. NHN für die „Sonderbauten“ sowie die „Promenadenvillen“ und „Gastronomie“ begrenzt, sodass die eher ruhig wirkende Reihe der Promenadenvillen durch einzelne, besonders gestaltete Sonderbauten städtebaulich als auch architektonisch betont werden können. Die Festsetzungen für die 4 Sonderbauten sind so getroffen, um für den Wettbewerb Spielraum für besondere Lösungen einzuräumen. Das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes wird ggf. eine Änderung der Festsetzungen zur Folge haben.

Die Höhenfestsetzungen für das Erlebniscenter (SO 1.3) und die Bootshalle (SO 2) sind auf das funktional notwendige Maß beschränkt, sie ordnen sich der Promenadenbebauung unter, d. h. die Höhenbeschränkungen werden auf 16,5 m bzw. 12,0 m ü. NHN festgelegt.

Für alle übrigen Gebäude werden die max. Gebäudehöhen entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck angepasst, wobei auch diese Baukörperhöhen deutlich hinter denen der Promenadenvillenbebauung zurückbleiben.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. In den zur Promenade zugewandten Teilgebieten des SO 1.2 kann von dieser Ausnahmeregel nur von den von der Promenade abgewandten Gebäudeflächen Gebrauch gemacht werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um aus Rücksicht auf die Ansicht vom inneren Kurgebiet bzw. von der Trave aus im Einzelfall die technisch notwendigen Maßnahmen bestmöglich gestalterisch lösen zu können, und um einen „Wildwuchs“ an Lüftungsanlagen u. dgl. mehr zu verhindern.

Gleichzeitig wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt, dass Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erst ab einer Höhe errichtet werden dürfen, bei denen gewährleistet ist, dass Überflutungen durch Hochwasser der Untertrave ausgeschlossen werden können.

Aus diesem Grund wird die Mindesthöhe des fertigen Erdgeschossfußbodens als Maßnahme des Hochwasserschutzes auf 3,5 m ü. NHN festgelegt.

Eine Traufhöhe von 9,0 m ü. NHN wird lediglich für die neu zu errichtende Bootshalle im SO 2- Gebiet vorgeschrieben, um zu gewährleisten, dass die Halle mit einem flach geneigten Dach den Ausblick der geplanten Ferienwohnungen in den davorliegenden Promenadenvillen nicht mehr als funktional notwendig einschränkt.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt in den Teilgebieten sowohl offene Bauweise als auch abweichende Bauweise fest.

- Die offene Bauweise im WA-Gebiet nimmt Bezug auf den vorhandenen kleinteiligen Baukörper eines Wohnhauses, eine moderate Erweiterung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.
- Die abweichende Bauweise a 1 im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ soll gewährleisten, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) darf jedoch jeweils 15 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge nicht überschritten wird. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich die an dieser Stelle im Entwurfskonzept angeordneten Ferienhäuser als Dünenvillen in die Dünenlandschaft einfügen. Durch die Begrenzung der Gebäudelängen auf 15 m (mit geringfügigen Überschreitungen durch Balkone, Glaserker und Eingangsbereiche auf bis zu 20 m) soll die lockere Baustruktur der freistehenden, kleinteiligen Baukörper, die in den Ferienhausdörfern des angrenzenden B-Planes 33.04.00 entstanden sind, in das neue Plangebiet übertragen werden, um einen Übergangsbereich zwischen der bestehenden und der neuen Ferienhausbebauung zu schaffen.
- Bestimmend für das zukünftige Erscheinungsbild der „Waterfront“ ist in starkem Maße die Ausbildung der sog. „Promenadenbebauung“ als im EG in einer innerhalb der Baufelder

geschlossenen zusammengebauten Laden- bzw. Gastronomiezeile, um interessante Promenadenverläufe mit touristischen Nutzungen im EG verwirklichen zu können. Um für große Teile des Sondergebietes SO 1.2 diesen speziellen Baukörpertypus zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung können die Gebäude im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und ermöglichen funktional erforderliche Laden- bzw. Gastronomiegrößen, die nicht auf die Abmessungen der Ferienwohnungen beschränkt sind.

- Oberhalb des 1. Vollgeschosses (in den Obergeschossen) darf die Länge der Gebäude (Außenwandlänge) jeweils 18,0 m nicht überschreiten. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge durch Balkone ist zulässig, sofern hierdurch eine Gesamtlänge von 20,0 m nicht überschritten wird. Diese Festsetzung gewährleistet die Durchblicke insbesondere von der Wasserseite bzw. Festlandseite Travemündes her zur Waldkulisse und lockert so die Baumassen auf.

Baugrenzen

Im Gegensatz zu den Teilbereichen des Bebauungsplanes entlang der Promenade, in denen eine enge Baukörperausweisung und besonders prägnante Raumkanten durch die Vorgabe von Baufenstern fixiert werden sollen, werden die rückwärtige Teile der Dünenvillen, die nicht unmittelbar die Bereiche am Wasser stadtbildwirksam definieren, durch eine flächenhafte Ausweisung von Baufeldern durch Baugrenzen bestimmt. Die Kombination von Baufenstern und großzügigen Baugrenzenausweisungen stellt somit eine für diese Situation angemessene Lösung dar, die zum einen städtebaulich wirksame Baufluchten entlang der Wasserkante klar vorgibt und andererseits durch die Lockerung der Feinkörnigkeit der Planung angemessene Spielräume und Gestaltungsfreiheit für die Architektur in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht.

Um Spielräume für die geplanten Baukörper entlang der Promenade (SO 1.2) zu schaffen sind im Bebauungsplan Abweichungen von den Baugrenzen zulässig, um geringfügige Gebäudeerweiterungen (Vordächer, Erker, Wintergärten, Sockelzonen usw.) zu ermöglichen.

Zwischen den Punkten A und B dürfen die promenadenseitig festgesetzten Baugrenzen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) durch Vordächer über die gesamte Länge durch geschlossene Vorbauten wie Erker und Wintergärten um bis zu 3,0 m, überschritten werden.

Abweichend hiervon kann die promenadenseitige Baugrenze zwischen den Punkten C und D in gesamter Länge durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 6,0 m auf einer Länge von maximal 20 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll der besonderen Situation an dem zentralen Platz, dem Mittelpunkt des gesamten Waterfrontgebietes Rechnung tragen und Wintergärten bzw. besonders gestaltete Außengastronomie mit Blick auf die Altstadt Travemündes zu jeder Jahreszeit bzw. Wetterlage ermöglichen.

Zwischen den Punkten E und F dürfen die festgesetzten Baugrenzen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) gegenüber der angrenzenden Promenade erhöhte Sockelzonen (Terrassen mit zugehörigen Sockelmauern) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Festsetzung schafft räumliche Distanz zwischen den privat genutzten Bereichen in den SO 1.2 und der angrenzenden –öffentlichen- Promenade.

In dem für ein Ferienhaushotel vorgesehenen Baufeld des SO 1.2, südlich des zentralen Platzes, wird festgesetzt, dass die promenadenseitige Baugrenze durch höchstens zwei geschlossene Vorbauten in einer Gesamtlänge von je 15 m um bis zu 3,0 m überschritten

wird. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des geplanten Baukörpers mit entsprechenden Einrichtungen für Kongresse und Tagungen, die sich von den Funktionen her auch in der Fassadengestaltung abbilden.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses (in den Obergeschossen) können die promenadenseitigen Baugrenzen zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F bzw. G und H durch Balkone (Einzelbalkone wie auch durchgängige Balkonbänder) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Begrenzung soll Freiräume mit unmittelbarem Wasserblick für alle geplanten Ferienwohnungen ermöglichen, die städtebauliche Situation und Erlebbarkeit der Promenade jedoch räumlich nicht zu stark einschränken.

Unmittelbar entlang der Wasserkante, werden vier Baukörperausweisungen für die bereits vorher erwähnten „Sonderbauten“ vorgenommen, um die Promenadenachse baulich-räumlich zur Wasserfläche durch Aufweitungen und engere Bereiche vielfältiger zu gestalten. Die Größe und Platzierung der Baukörper ist so geplant, dass sie jeweils auf „Lücke“ zu den Promenadenvillen vorgesehen sind. Für diese Sonderbauten ist ein Realisierungswettbewerb vorgesehen, um eine den besonderen Standorten geschuldete herausragende Gestaltung zu erreichen.

Diese sog. „Sonderbauten“ sind als Gebäude mit touristischen Gewerbeflächen und Ferienwohnungen geplant.

Sie sind nur als punktförmige Baukörper zulässig, um die Wasserblickmöglichkeiten der Promenadenvillen weitestgehend zu berücksichtigen.

Baulinie

Aufgrund der geplanten baulich-räumlichen Begrenzung der Wasserlinie des Hafenbeckens bzw. der Ausbildung eines besonderen städtebaulichen Ensembles am Wasser, ist es erforderlich, städtebaulich wichtige Raumkanten und damit die Kubatur der Gebäude an besonderen Stellen im Plangebiet genau zu definieren.

Die Baulinien im Sonderteilgebiet SO 1.2 an der Promenadenaufweitung „Zentraler Platz“ bzw. im SO 2-Gebiet am „Kompassplatz“ dienen insbesondere der Definition von neuen Raumkanten zu den Platzräumen.

Abweichende Abstandsflächen

Die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes sehen in Bezug auf die stadtgestalterische Ausbildung der Promenade eine in sich geschlossene parallele Hafenrandbebauung vor, der unmittelbar entlang der Wasserkante Sonderbauten vorgelagert werden, die eine besondere Betonung und vielfältige Raumerlebnisse im Zentrum des Gebietes definieren und gleichzeitig das Wahrzeichen des neuen Stadtquartiers darstellen sollen.

Um diese gewollte städtebauliche Situation mit beidseitig von mehrgeschossigen Gebäuden gefassten Achse zu erreichen, ist gegenüber den in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) geltenden Abstandsvorschriften eine Abweichung notwendig.

Zur Durchsetzung dieses städtebaulichen Ziels wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein entsprechend abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen für diese bedeutende Stadtachse, d.h., für die Bebauung beidseitig der Promenade festgesetzt.

- Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die seitlichen Außenwände der Promenadenvillen (Außenwände senkrecht zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m. Die Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den Anforderungen aus der Landesbauordnung sind hier städtebaulich vertretbar, da die längsseitigen Abstandsflächen gegenüber der Promenade bzw. im rückwärtigen Bereich eingehalten werden können und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch weiterhin gegeben sind.
- Im Sondergebiet SO 1.2 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe für die promenadenseitigen Außenwände der Sonderbauten (Außenwände parallel zur Uferpromenade) 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m. Die Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den Anforderungen aus der Landesbauordnung sind hier ebenfalls städtebaulich vertretbar, da nur geringfügige Teile der gegenüberliegenden Baukörper in den SO 1.2 „Promenadenvillen“ betroffen sind und die dort betroffenen Grundrisse auch seitlich belichtet, belüftet und besonnt werden können.

Für die übrigen Außenwände gelten die unverringerten Abstandsflächen.

Die Mindestbreite der Erlebnispromenade beträgt 10 m, um den Charakter einer Promenade, die sich von einem Durchgang in anderen Straßen bzw. Wegen deutlich abhebt, zu gewährleisten. Der verbleibende Promadenraum zwischen den Sonderbauten und den Promenadenvillen ist ausreichend nicht nur für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen, sondern auch zum Aufstellen von Löschfahrzeugen der Feuerwehr, so dass die Festsetzung weiterhin den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes genüge trägt.

Da durch die Anordnung der Baublöcke der Sonderbauten Durchblicke und Schneisen entstehen, wird sich diese Baukörperanordnung auch positiv auf die Durchlüftung des Gesamtquartiers auswirken.

- Im Teilgebiet SO 1.1 ist ebenfalls eine Reduzierung der Abstandsflächen gem. (LBO) erforderlich, um städtebaulich die geplanten Gebäudekörper der Dünenvillen auf kleinteiligen Grundstücken realisieren zu können. In diesem Gebiet beträgt deshalb die erforderliche Abstandsflächentiefe für bis zu zwei Außenwände und bei einer Wandlänge von höchstens 7,0 m eines Gebäudes 0,3 H, für die übrigen Außenwände 0,4 H.

Auch in diesem Teil der Ferienwohnanlage verbleiben trotz der verringerten Abstandsflächen ausreichende Zwischenräume zwischen den Baukörpern. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch bei den festgesetzten geringeren Mindestabständen gewahrt. Eine städtebaulich optimierte Verdichtung der gesamten Ferienhausbebauung ist erforderlich, um das Ziel der Tourismusstrategie 2020 plus der Hansestadt zur Steigerung der Bettenzahl und zur Auslastung der geplanten Saison verlängernden Einrichtungen wie das Erlebniscenter und hochwertige Gastronomie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betreiben zu können, zu erreichen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der Priwall ist aus Richtung Westen über die Bundesautobahnen A1, A226 und B 75 bis Travemünde und die Autofähre zum Priwall gut erreichbar. Aus Richtung Osten erreicht man den Priwall über die A 20 und die B 105 bis Dassow, von dort aus über Kreisstraßen bis zur Halbinsel Priwall. Das Sondergebiet „Priwall Waterfront“ liegt unmittelbar an der als Kreisstraße deklarierten Mecklenburger Landstraße mit zwei Zufahrten über die öffentlichen Straßen „Am Priwallhafen“ und „Dünenweg“ (Planstraße A – Teil I).

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zum städtebaulichen Konzept „Priwall Waterfront“ wurde bereits im Jahre 2008 und aktualisiert 2014 eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (siehe URBANUS GbR, April 2014, Schuh & Co. GmbH, Juli 2014). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, für den Priwall angemessene verkehrliche Rahmenbedingungen zu schaffen sind, dabei geht es vor allem um:

- eine weitere Erhöhung der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit speziell für den „Umweltverbund“ (zu Fuß, Fahrrad, Linienbus),
- eine langfristige Sicherung einer verträglichen Verkehrsentwicklung mit einem hohen Anteil Kfz-freier oder verkehrsberuhigter Bereiche sowie
- die verkehrlich-städtebauliche Aufwertung der Mecklenburger Landstraße.

Daraus werden folgende drei Zielsetzungen abgeleitet:

- Verbesserung der Attraktivität der Trave-Schiffsverbindungen für Fußgänger und Radfahrer,
- Stabilisierung und ggf. Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebotes auf dem Priwall,
- Ordnung und Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs auf dem Priwall (SO 3).

Die Mecklenburger Landstraße ist bereits mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h geregelt.

Durch den Anschluss des Plangebietes über die zwei bereits vorhandenen Straßenverbindungen an die Mecklenburger Landstraße kann die Verkehrslenkung und Verkehrsverteilung auf dem Gelände optimiert werden. An der Zufahrt zur Rezeption ist für Besucher des Gebietes und Strandbesucher ein öffentlicher Parkplatz (SO3) vorgesehen, der bei Bedarf als Parkpalette ausgeführt werden kann. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters ist dieser Bedarf zu gegebener Zeit nach Fertigstellung aller Ferienhausangebote zu überprüfen und erst dann zu entscheiden, ob die Notwendigkeit für eine Parkpalette besteht. Dieser öffentliche Parkplatz soll in die zentrale Verkehrslenkung auf der Festlandseite integriert werden, um rechtzeitig auf Überlastungen hinweisen zu können und nicht zusätzliche Verkehre auf den Priwall zu locken.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierung auf familiengerechten Urlaub dazu führt, dass die Feriengäste überwiegend mit dem PKW anreisen.

Es wird daher für jede Ferienwohnung ein Stellplatz innerhalb des Gebietes angenommen. Vom Grundsatz her ist jedoch ein sparsamer Ausbau aller notwendigen Verkehrsstraßen und bestmögliche Durchlässigkeit des Gebietes durch entsprechende Wegeverbindungen bei weitestgehendem Erhalt von bestehendem Wald (Zufahrt am Priwallhafen) bzw. Grünbeständen (z.B. der sogenannte „Grüne Tunnel mit Wasserblick“ des Dünenweges) geplant, um die Aufenthaltsqualität für Gäste und Besucher nicht durch unnötige Fahrbewegungen einzuschränken. Im Verlauf der Wegeverbindungen ist anzustreben, die Querungen von Straßen im Sinne des Fuß- und Radverkehrs zu gestalten.

5.3.1 Innere Erschließung im Sondergebiet

Die innere Verkehrserschließung des zentralen Bereiches des Bebauungsplangebietes wird hauptsächlich über die Planstraße A – Teil I (Dünenweg) erfolgen, die von der Mecklenburger Landstraße nach Norden abzweigt. Am Ende dieser Straße erfolgt die

Unterverteilung des gebietsbezogenen Verkehrs über einen Minikreisverkehr (generell überfahrbare Mittelinsel) ($\varnothing$ 30 m).

Die Planstraße A Teil I wird nördlich des Kreisverkehrsplatzes als Planstraße A – Teil II weiter nach Norden in das Plangebiet hinein geführt.

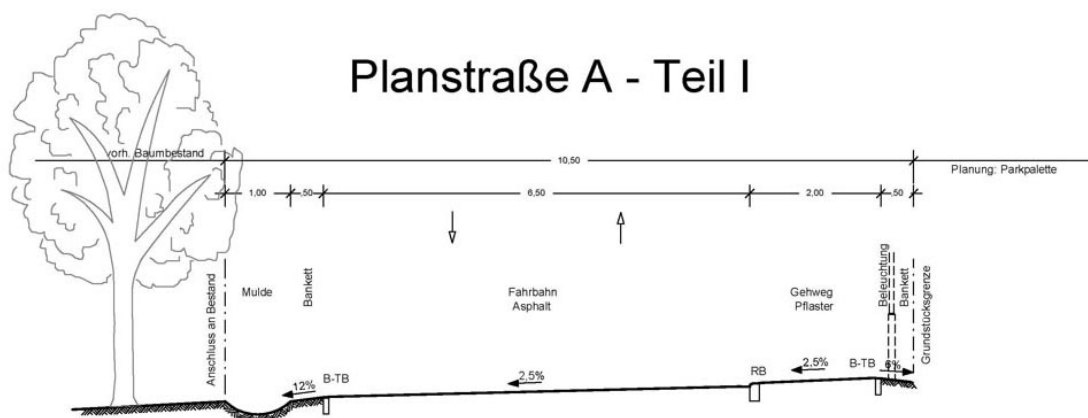
Im ihrem weiteren Verlauf verschwenkt die Straße nach Nordosten und wird als Planstraße B bis in den nördlichen Teil des Sondergebietes ausgebaut. Am Ende dieser Stichstraße wird eine Wendeanlage ($\varnothing$ 26 m) angeordnet.

Vom nördlichen Ende der Planstraße A – Teil II wird die Planstraße C als Ringstraße mit Einbahnverkehr nach Westen angelegt und im Süden auf den Kreisverkehrsplatz zurückgeführt. Von der Einmündung der Planstraße C in den kleinen Kreisverkehr zweigt die Planstraße D ab. Diese beiden Wohnstraßen übernehmen insbesondere die Verkehrserschließung des Teilbereiches, in dem die Dünenvillen realisiert werden sollen.

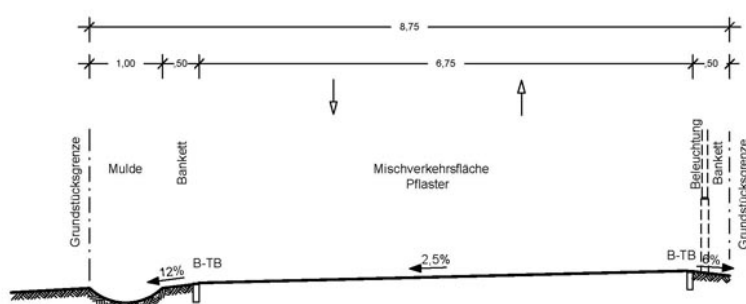
Die Anlieferung bzw. Ver- und Entsorgung der Ladenzeilen in den Erdgeschossen der Promenadenvillen ist auf der dem Wasser abgewandten Seite vorgesehen.

Die Zufahrt für Segler erfolgt über die Straße Am Priwallhafen. Die Zufahrt und der Kompassplatz werden für Gespanne mit Trailer für den Transport von Segelbooten ausgelegt.

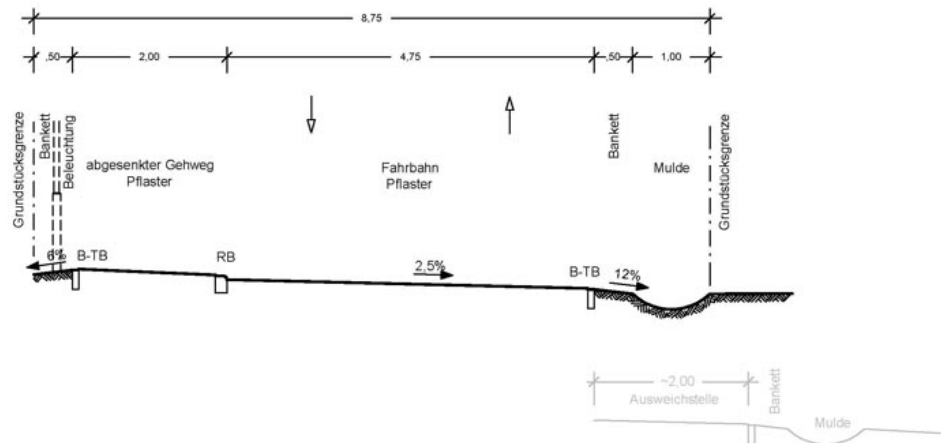
Die Straßenverkehrsflächen variieren je nach ihrer Funktionszuweisung. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Ansprüche der jeweiligen Erschließungssituation werden die Ausbauquerschnitte für die Erschließungsstraße wie folgt gewählt:



Planstraße A - Teil II

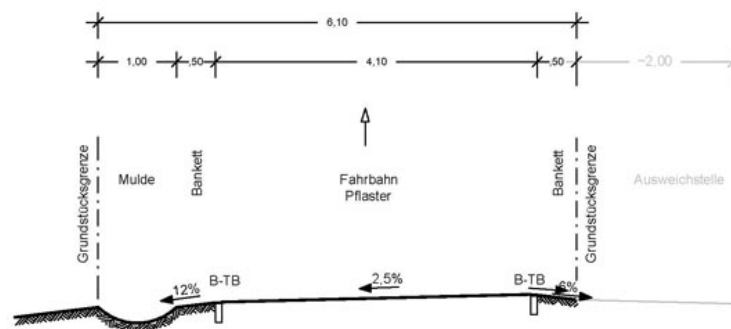


Planstraße B



Planstraße C

Ausweichstellen auf privatem Grund



Die notwendigen Maßnahmen zum Ausbau der Erlebnispromenade werden durch die Hansestadt Lübeck getragen. Für den 1. Bauabschnitt Südermole bis Passatsteg liegt bereits eine Förderzusage des Landes Schleswig-Holstein vor, für die weiteren Bauabschnitte bis zum Kompassplatz sollen die Planungen auf der Grundlage der Konzeptstudie von 2013 konkretisiert werden. Entsprechende Förderanträge sind gestellt worden.

Alle notwendigen Baumaßnahmen zum Bau der Planstraßen A – D werden vom Investor übernommen. Die neuen Straßenflächen sollen nach deren Fertigstellung der Hansestadt Lübeck rückübertragen und öffentlich gewidmet werden. Sämtliche dafür notwendige Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Priwall Waterfront AG und der Hansestadt Lübeck vor Satzungsbeschluss zum B-Plan abzuschließen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich

Die im Plangebiet neu auszubauenden Straßen (Planstraße A – Teil I und II und die Planstraßen B, C und D) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geplant. Die Anlage dieser Fläche dient ausschließlich dem durch das Plangebiet verursachten Verkehrsaufkommen und ist somit in erster Linie als Maßnahme zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung zu sehen, auch die öffentlichen Verkehrsräume attraktiv zu gestalten und den Gästen, insbesondere Kindern der Anlage eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Durch die höhengleiche Ausbildung des Straßenraumes und den Verzicht auf eine Trennung der Verkehrsarten wird eine quartiersgerechte Gestaltung des Verkehrsraumes angestrebt.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich/ Erlebnispromenade

Charakteristisch für den Entwurf der neuen „Waterfront“ ist, neben der differenzierten und unverwechselbaren Architekturtypologie und der Hafenlage, die Anordnung und Funktionszuweisung der öffentlichen Verkehrsflächen. Den öffentlichen Straßenräumen kommt hierbei in besonderem Maße die Aufgabe zu, die städtebaulichen Besonderheiten des Quartiers zu unterstützen, zu ergänzen und hervorzuheben.

Um insbesondere der attraktiven Lage des Standortes am Priwallhafen gerecht zu werden und um den Bewohnern, Besuchern und Beschäftigten in diesem Gebiet ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität bieten zu können, wird entlang der Wasserlinie des Hafenbeckens eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich – Erlebnispromenade ausgewiesen. Diese Promenade soll zum flanieren einladen und den Nutzern ein durchgängig erlebbares „maritimes Flair“ vermitteln; sie ist deshalb ein zentraler Baustein im Gestaltungskonzept. Im Zusammenwirken mit dem angestrebten Nutzungsmix von Cafes, Restaurants, touristischen Einrichtungen wie z.B. der Ostseestation und der Freizeitwohnnutzung mit Blick aufs Wasser, wird diese Wegeachse den besonderen Charakter des neuen Stadtquartiers für Urlauber und Tagesgäste bestimmen.

Für die Attraktivität der Promenade wird eine möglichst hohe Gestaltungsqualität angestrebt. Sie wird sich dementsprechend vorrangig an den Bedürfnissen für Fußgänger mit einer großzügigen, offenen Uferrandgestaltung, die zum verweilen einlädt, orientieren.

Gegliedert wird die Promenade in der Mitte durch die Ausbildung eines „zentralen Platzes“ als „Herz“ der gesamten Anlage, der vielfältigen und auch temporären Nutzungen dienen soll. An diesem zentralen Platz werden unmittelbar am Steg unterhalb der Treppenstufen

Standorte zur Kurzzeitlagerung von Booten für Rast machende Ruderer bzw. Kanuten vorgesehen.

Am nördlichen Ende der Uferpromenade wird eine weitere Platzaufweitung, im Bereich des Anlegers für das Veranstaltungsschiff „Passat“, dem Wahrzeichen von Travemünde angeordnet. Auf dem Schiff finden Veranstaltungen, Hochzeiten, Besichtigungen und weitere Events statt. Die Zufahrt für Gäste aber vor allem für Lieferfahrzeuge der Passat ist über die Planstraße B bis zum Wendehammer gewährleistet.

Diese Zufahrt dient ebenfalls den Bedürfnissen der Segler des Sportboothafens, die ihre Schiffe an den Stegen der Nord-Ostseite des Passathafens liegen haben. Am Wendehammer der Planstraße B sind daher Kurzzeitstellplätze, ein Standort für Seglerkarren sowie Sanitärräume vorgesehen.

Die Promenade ist vorrangig den Fußgängern vorbehalten. Die Anlieferung der Läden und Gastronomie ist von der Rückseite vorgesehen. In Ausnahmefällen können Liefer- und Versorgungsfahrzeuge für die Promenadenvillen und Sonderbauten sowie für die „Passat“ zeitlich stark eingeschränkt über die Promenade geführt werden. Die Befahrbarkeit für die Feuerwehr und Notfallfahrzeuge ist inkl. Anfahrbarekeit / Anleitemöglichkeit der Promenadenvillen aufgrund der Breite des Fußgängerbereiches gewährleistet.

Konkrete Standorte für Behindertenstellplätze werden im Rahmen der technischen Planumsetzung am Beginn und am Ende der Promenade angeordnet werden.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich am Kompassplatz

Dieser Platz wird dem Namen entsprechend als westlicher Abschluss der Promenade insbesondere auf die funktionalen Bedürfnisse des Sportboothafens und die damit zusammenhängenden Funktionen ausgerichtet.

Diese Fläche erstreckt sich von der Straße Am Priwallhafen nach Norden bis unmittelbar an die Uferlinie. Die Erreichbarkeit der Krananlage und der Slipanlage, die Rangiermöglichkeit für Lastzüge und Fahrzeuge mit Trailern sowie ein barrierefreier Zugang zum umlaufenden Steg um den Sportboothafen der als öffentlicher Steg ein besonderes Erlebnis verspricht, werden somit gesichert.

Unmittelbar am Kompassplatz sind Kurzzeitstellplätze sowie ein Standort für Seglerkarren vorgesehen. Der Hafenmeister sowie Sanitär-, Abstell- und Vereinsräume für die Segelvereine werden in einem Gebäude im Bereich des SO 2 untergebracht. Weitere Abstellräume werden außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes auf den Flächen der Winterlager für Boote bzw. Stellplätze für den Sportboothafen (B-Plan 33.06.00 Mecklenburger Landstraße (ehem. Krankenhaus Priwall) vorgesehen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Um den im Plangebiet verlaufenden Ostseeküstenradweg zwischen der Straße Am Priwallhafen und dem Kreisverkehrsplatz an der Planstraße A zu sichern, wird im südlichen Teil des Sondergebietes, innerhalb von Waldflächen, ein bereits bestehender Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes, insbesondere im Bereich der Promenade werden ausreichend Fahrradbügel vorgesehen, deren Standorte im weiteren Verfahren abzustimmen sind.

Der Ostseeküstenradweg führt von der dänisch-deutschen Grenze entlang der gesamten Ostseeküste bis zur deutsch-polnischen Grenze und ist einer der schönsten Radwege Deutschlands.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit Zufahrtsrecht für den angrenzenden BP 33.04.00 gewerbliche Ferienhausanlage Priwall

Vom Kreisverkehrsplatz wird der Ostseeküstenradweg nach Nordosten auf dem vorhandenen Dünenweg weitergeführt. Auf einem Abschnitt von ca. 90 m Länge dient der Fuß- und Radweg gleichzeitig als Zufahrt (nicht als Ausfahrt) für die im Bebauungsplan 33.04.00 entstandenen Feriendörfer. Es ist zukünftig vorgesehen, die Rezeption im Bereich SO 1.4 für sämtliche Ferienhausgebiete innerhalb der B-Pläne 33.05.00 und 33.04.00 zu nutzen. Die jetzige Rezeption im Bereich der Ferienhäuser „Priwall Strand“ wird dann aufgegeben und zukünftig als Zu- und Abfahrt während des Aufenthaltes dort genutzt. Um diese Zufahrt sowie den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen, wird der Abschnitt des Dünenweges bis zur Einfahrt zu den gewerblichen Ferienhäusern „Priwall Strand“ auf eine Breite von 6,12 m festgelegt.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für den Kurbetrieb

In seinem weiteren Verlauf darf der Ostseeküstenradweg in eingeschränkter Form für den Fahrverkehr auch im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb, der für die Strandpflege und Unterhaltung der Wege und öffentlichen Einrichtungen zuständig ist, genutzt werden.

5.3.2 Gemeinschaftsstellplätze, Nebenanlagen

Aufgrund der gewünschten baulichen Dichte bzw. um die privaten und öffentlichen Freiflächen weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, bleibt die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auf die hierfür im Plangebiet ausgewiesenen Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze beschränkt.

Im Sondergebiet „reine Ferienwohnanlage“ und „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ (SO 1.1 und SO 1.2) sind Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig; Stellplätze können hier nur ausnahmsweise für besondere Zwecke (z.B. als Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

Offene Stellplatzanlagen sind im Norden der Planstraße C. sowie in dem Sondergebiet SO 1.5 südwestlich der Planstraße B geplant.

Kurzzeitstellplätze für Segler sind am Kompassplatz (SO 2) und am Passatplatz (SO 2) untergebracht.

Unmittelbar vor der Rezeption (SO 1.4) ist ein öffentlicher Parkplatz (SO 3) vorgesehen, da innerhalb des Gebietes keine Besucherparkplätze gewollt sind. Die Möglichkeiten zum Bau eines Parkdecks als Ersatz für die Stellplätze werden durch die Ausweisung überbaubarer Flächen gesichert.

Um die notwendige Anzahl von Stellplätzen (1ST je FeWo) zu erreichen, und ebenerdige Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nur in einer verträglichen Anzahl gewollt sind, ist die Errichtung der notwendigen Stellplatzanlagen an der Planstraße B und östlich der Bootshalle in den Sondergebieten SO 1.5 „Stellplatzanlage“ festgesetzt.

Um die massive Wirkung dieser Anlagen zu mildern, werden Eingrünungen festgesetzt (T: F: Nr. 8.11).

Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

Im Sondergebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ sind Nebengebäude unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im SO 1.1 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Erscheinungsbild der geplanten Dünenlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Erreichbarkeit des Priwall ist über die ganzjährig verkehrende Autofähre (an der Mecklenburger Landstraße) gewährleistet, die bedarfsabhängig mit ein bis drei Fähren verkehrt.

Als weiteres ÖPNV-Angebot auf dem Priwall gibt es saisonbedingt die Personenfähre (Norderfähre), das Schiff soll im Jahre 2015 gegen ein neues ausgetauscht werden, das dann barrierefrei für Personen mit Rollator, Kinderwagen, Fahrräder eine deutliche Verbesserung darstellt. Je nach Bedarf ist eine Verlängerung des Einsatzes über die jetzigen Saisonzeiten hinaus zu prüfen.

Der Priwall ist derzeit im Zweistundentakt über die Buslinie 38 der Lübeck und Travemünde Verkehrsgesellschaft (LVG) mit Haltestellen direkt an der Mecklenburger Landstraße an das ÖPNV-Netz angebunden. Sonn- und Feiertags wird der Priwall nicht bedient. Nach Realisierung aller Einrichtungen soll eine Überprüfung sowohl der bestehenden Standorte der Haltestellen als auch der zeitlichen Taktung/Bedienung vorgenommen werden.

Die Linie 38 befährt den Streckenabschnitt Wellenschlag -Mecklenburger Landstraße – Wiekstraße – Priwallfähre und weiter in Travemünde bis zum Gewerbegebiet "Gneversdorfer Weg", dort besteht eine Umsteigemöglichkeit zum Strandbahnhof.

5.3.4 Geh- und Fahrrechte

Nördlich des geplanten Rezeptionsgebäudes, auf der Fläche SO 1.4 wird ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

Diese Fläche schließt im Osten an den Kreisverkehrsplatz an und sichert die bisherige Zufahrt des ehem. Priwallkrankenhauses über die Planstraße A Teil I (Dünenweg), das außerhalb des Plangebietes liegt. Eine Zufahrt zu den Flächen des ehemaligen Krankenhausgeländes ist erforderlich, um die dort vorgesehenen Winterlagerplätze bzw. die notwendigen Stellplätze für den Sportboothafen zu erschließen. Die Zugänglichkeit des Krankenhausgeländes von Süden über eine Zufahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist weiterhin möglich.

Von der Promenade aus verläuft nach Süden eine Fläche mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit. Hierbei handelt es sich um eine Fußwegeverbindung, die auf kürzestem Wege die Uferpromenade entlang des Dünenvillengeländes und über die Waldflächen mit der Mecklenburger Landstraße verbindet. Über diese Wegeverbindung wird der fußläufige Durchgang vom Hafengelände zum Wald mit dem Spiel und Bolzplatz und bis zur Kreisstraße für die Allgemeinheit sichergestellt. Diese Wegeverbindung dient der Durchlässigkeit der gesamten Anlage.

Von der Planstraße B verläuft eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Versorger, um die Anbindung der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität / Trafostation sicherzustellen.

5.4 Wärme-, Energie- und Trinkwasserversorgung und Entsorgung

Gas-, Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.).

Löschwasserbedarf

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung sowie die Festlegung der erforderlichen Hydrantenabstände werden einvernehmlich zwischen Feuerwehr, der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll in das öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe abgeleitet werden. Die in Frage kommenden Leitungen befinden sich in der Straße "Am Priwallhafen" und in der Planstraße A – Teil I.

Die Schmutzwassersammelleitungen in den neuen Sondergebietsflächen werden im Zuge des Straßenausbaus in den neutrassierten Straßenverkehrsflächen verlegt. Über Freigefälleleitungen werden sie an das Leitungsnetz der bestehenden Entsorgungsanlagen angeschlossen und der Kläranlage auf dem Priwall zugeführt. Die Anlage ist ausreichend bemessen und kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ohne weitere Kapazitätserweiterungen ordnungsgemäß entsorgen. Sollte ein Anschluss im Freigefälle aufgrund der Tiefenlage nicht möglich sein, ist das anfallende Abwasser über eine öffentliche Pumpstation in das bestehende Kanalnetz zu fördern. Hierfür wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: „Abwasser“ unmittelbar neben der öffentlichen Straßenfläche ausgewiesen (nördlich der Wendeanlage Planstraße A –Teil 1 -).

Im Bereich des bestehenden Sportboothafens am Kompassplatz wird eine Fäkalannahmestation für Sportboote, die an die neuen Entwässerungsanlagen umgeschlossen werden soll, eingerichtet. Die Funktion ist dauerhaft zu sichern.

Bodenuntersuchungen im Verlauf der Promenade haben an allen Bohrungen Sandboden mit guter Trag- und Versickerungsfähigkeit festgestellt.

Vor diesem Hintergrund kann das auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A bis D anfallende unverschmutzte Regenwasser über die im Straßenseitenraum angelegten Versickerungsmulden an den Untergrund abgegeben werden.

Das Regenwasser der Fußgängerbereiche der Uferpromenade mit seinen zugeordneten Plätzen wird gesammelt und in die Wasserflächen des Passathafens bzw. die Trave entwässert. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Aufgrund der überwiegend für die Versickerung geeigneten Sandböden sowie der ausreichenden Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken im Bereich der Sondergebiete grundsätzlich möglich. Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu beantragen und zu bauen, es müssen Flächen dafür bereitgehalten werden. Die Kosten trägt der Bauherr. In Bezug auf die Versickerung des Oberflächenwassers stehen verschiedene technische Möglichkeiten zur Verfügung, so dass eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung genau auf den Standort zugeschnitten werden kann.

Um das bei Starkregenereignissen anfallend Niederschlagswasser schadlos abzuleiten sind Notwasserwege erforderlich. Die Trassen sind durchgängig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Festlegung der Trassen erfolgt in der technischen Planumsetzung.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wird über die textliche Festsetzung Nr. 9.8 geregelt, dass in den Teilgebieten SO 1.1 und 1.2 nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig sind. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von Belichtungsflächen und technischen Aufbauten extensiv begrünt auszuführen; die Vegetationsschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

Sowohl für die Versickerung des Regenwassers von den Straßenflächen als auch des Regenwassers von den Privatgrundstücken sind Anträge auf Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Wärmeversorgung

Das Energieversorgungskonzept Priwall Waterfront von KApus Ingenieurbüro Vollert schlägt für die Wärmeversorgung des Plangebietes eine dezentrale Wärmeversorgung vor. Dieses Versorgungskonzept wird in der weiteren Planung verfolgt und in der Planumsetzung konkretisiert.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die auf der Fläche nördlich der Mecklenburger Landstraße gelegene Gasdruckreglerstation, die Fläche für die Abwasserpumpstation und die neue Trafostation werden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließung der Betriebsgrundstücke kann von der Kreisstraße bzw. der Planstraße B erfolgen.

Darüber hinaus werden an drei Stellen im zentralen Bereich des Sondergebietes zusätzliche Flächen für Abfallsammelstellen eingerichtet.

5.5.1 Leitungsrechte

Im gesamten Gebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Fernwärme, Strom, Telekommunikation, Abwasser) vorhanden. Die aufgrund der neuen Straßentrassierung notwendige Verlegung der Leitungen in zukünftig öffentlichen Straßen bzw. Wegen wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens berücksichtigt. Leitungsrechte sind nicht erforderlich. Wesentliche Leitungsrechte für Regen- und Schmutzwasser wurden in den Teilgebieten SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ Bautypologie: Promenadenvillen zeichnerisch festgesetzt.

Der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss bis zur Fertigstellung der geplanten Leitungen durch den Bauherrn gewährleistet werden.

5.6 Lärmschutz

Aufgrund der örtlichen Lage wirken auf die Planfläche die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs, des Hafens, des Kreuzfahrtanliegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Zur Ermittlung dieser in das Plangebiet einwirkenden und der im Plangebiet verursachten Geräuschemissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.00 – „Priwall Waterfront Teilbereich 1“ der Hansestadt Lübeck durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. erarbeitet.

Als Ergebnis der zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschemissionen durchgeführten Berechnungen ist festzustellen, dass aufgrund der auf die Planfläche einwirkenden Lärmbelastungen aus gewerblicher Nutzung im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen, im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes (Sport- und Freizeitlärm, vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen, Parkplätze) ist festzustellen, dass die Auswirkungen der emittierenden Geräusche ebenfalls die Orientierungswerte einhalten.

In Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr treten Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) auf, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht wird im Sinne der Lärmvorsorge die Darstellung der im schalltechnischen Bericht ermittelten Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Einstufung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf der Basis der DIN 4109¹. Demnach müssen zum Schutz gegen Außenlärm die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten

¹ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu wurden die zu erwartenden maßgeblichen Außenpegel ermittelt, denen die entsprechenden Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zuzuordnen sind.

Im Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche II bis IV errechnet worden. Dem Lärmpegelbereich II muss in der Regel kein resultierendes Mindest-Schalldämm-Maß zugeordnet werden, da die hier erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bereits durch die aus der Energieeinsparungsverordnung resultierenden Anforderungen an Außenbauteile eingehalten werden. Daher sind lediglich in den Lärmpegelbereichen III und IV erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

Der zentrale mittlere Teil des Plangebietes ist in den Lärmpegelbereich II einzuordnen. Das allgemeine Wohngebiet im Süden des Plangebietes (entlang der Mecklenburger Landstraße) befindet sich teilweise im Lärmpegelbereich III, der nördliche Teil des Sondergebietes in den Lärmpegelbereichen III und IV.

5.6.1 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Auf der Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsuntersuchung setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und für diese Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen, Mindestschalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude fest. Sie dienen als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile.

In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen die Außenbauteile mindestens folgende Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung erfüllen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in (Ferien-) Wohnungen und ähnlichen Räumen	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnlichen Räumen
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Für die Außenwände von Aufenthaltsräumen, die in den Lärmpegelbereiche II und IV liegen, die zur Planstraße B bzw. nach Südosten ausgerichtet sind, sind um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße erforderlich.

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in (Ferien-)Wohnungen festgesetzten Werte.

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

In den Lärmpegelbereichen III und IV ist für Übernachtungsräume der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemeine anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Um mögliche Lärmkonflikte in den benachbarten Promenadenvillen (SO 1.2) auszuschließen wird über die textliche Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzt, dass die nordwestliche Außenwand der Bootshalle im SO 2 „Wassersportgebiet“ als geschlossene schallgedämmte Außenwand ohne zu öffnende Fenster oder sonstige Öffnungen herzustellen ist.

5.7 Grün/ Natur/ Landschaft

5.7.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung - Parkähnlicher Baumbestand

Im Bereich des vorhandenen Waldes wird ein 30 m breiter, an die zukünftigen Sondergebiete und Verkehrsflächen angrenzender Streifen des vorhandenen Waldes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkähnlicher Baumbestand“ ausgewiesen.

Um die bisher als Campingplatz genutzten Flächen für eine Neubebauung mit Ferienhäusern wirtschaftlich nutzen zu können, wird zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand (erforderlicher Waldd Abstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein) eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Dabei soll der vorhandene Baumbestand mit Waldcharakter in der Grünfläche erhalten bleiben.

Die touristisch zu nutzenden Flächen unmittelbar an der Ostsee/Lübecker Bucht sind auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck äußerst begrenzt. Da die Travemünder Festlandseite bereits intensiv touristisch genutzt wird, bietet nur noch der nördliche Priwall das Potential für eine nachfragegerechte, familienfreundliche Ferienhausbebauung. Die überplanten Flächen sind bereits rund um den Passathafen und auf den Flächen des aufzugebenden Campingplatzes mehr oder weniger intensiv genutzt.

5.7.2 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung - Spielplatz und Zweckbestimmung - Bolzplatz / Ballspielfeld

Der vorhandene Bolzplatz und der vorhandene Spielplatz nördlich der Mecklenburger Landstraße werden innerhalb der Waldfläche durch entsprechende Festsetzungen planerisch gesichert.

Zusammen mit den benachbarten Waldflächen wird für Kinder aus dem Plangebiet, aber auch für auswärtige Kinder von Besuchern ein positives Umfeld geschaffen. Somit stehen Kindern und Jugendlichen ausreichende Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung. Die direkte Zugänglichkeit der Bolz- und Spielplatzflächen werden durch ihre Lage an einem öffentlichen Fuß- und Radweg sichergestellt.

Gleichzeitig kann über diese gute fußläufige Wegeverbindung eine Vernetzung mit anderen Teilen des Baugebietes hergestellt werden.

Zusätzlich werden im Rahmen der Neugestaltung der Promenade weitere Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen, deren Ausgestaltung in der konkreten Ausführungsplanung mit entsprechender Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47f GO abgestimmt werden sollen.

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

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist ein Schutzbereich am westlichen Rand der Waldfläche umgrenzt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Fläche wird zum Schutz der in die Sondergebietsflächen hineinragenden Kronentraufen- und Wurzelbereiche des Waldrandes ausgewiesen.

Im Bereich der geplanten Rezeptionsbebauung (SO 1.4) ist ein erhaltenswerter Einzelbaum vorhanden, der als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird, um diesen orts- und landschaftsbildprägenden Baum in seinem Bestand zu sichern. Weitere besonders schützenswerte Einzelbaumbestände befinden sich innerhalb von öffentlichen Grünflächen und werden somit gesichert.

Entlang der Planstraße A, nördlich des geplanten Rezeptionsgebäudes (Sondergebiet SO 1.4), unmittelbar an der Einfahrt Planstraße A und Mecklenburger Landstraße (Sondergebiet SO 3) sowie an der Nordseite des Dünenweges sind private Grünflächen innerhalb der Sondergebietsflächen umgrenzt als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Auf diesen Flächen haben sich schützenswerte Gehölzbestände entwickelt, die in ihren Beständen gesichert werden sollen, damit sie weiter ihre bereits bestehenden Eingrünungs- und Abschirmungsfunktionen erfüllen können, so dass ein Eingriff in diese Grünbestände nicht erfolgt, bzw. sie vollständig erhalten bleiben.

Entlang des nördlichen Teils der Planstraße C und zwischen der westlich der Planstraße A – Teil II gelegen Fläche für Dünenvillen (SO 1.1) sind Sondergebietsflächen umgrenzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Auf diesen Flächen werden zur Eingrünung der an diesen Stellen angelegten offenen Gemeinschaftsstellplätze, als Abschirmung zu den Grundstücken der Dünenvillen Pflanzstreifen angelegt.

Die zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und zum Artenschutz erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht (Punkt 6. ff) zu entnehmen.

5.7.4 Wasserflächen

Die Wasserfläche des Passathafens wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und ihrer Bedeutung für den Wassersport als Wasserfläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Unterschieden werden hierbei die unterschiedlichen Nutzungen in Form der Zweckbestimmungen für

- Sportboothafen
(Hier sind Bootslichegeplätze für Sportboote aller Art sowie Steganlagen zulässig. Um eine höhere Flexibilität in der Nutzungsauslastung zu erzielen, können ausnahmsweise weitere Nutzungen, wie gewerbliche Bootsvermietung und notwendige Einrichtungen für Ausflugsfahrten zugelassen werden.)

- Veranstaltungsschiff
(Hier ist die dauerhafte ortsfeste Nutzung von Schiffen als Veranstaltungsschiff mit vorübergehender Beherbergung sowie die Errichtung von und der Betrieb zugehöriger Steganlagen zulässig.)
- Schiffsanlegestelle
(Hier sind die Errichtung und der Betrieb von Stegen zum Zwecke der Fährschiffahrt zulässig.)

Die travesseitige Sichtbarkeit der Uferfeuerlinie wird zu jeder Zeit gewährleistet und wird nicht durch die Planung gefährdet.

5.7.5 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 3,5 m über NHN nicht unterschreiten (Festsetzung Nr. 7.1).

Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar. Somit ist ausreichender Schutz für die Bebauung im Sondergebiet berücksichtigt.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserisrikogebieten sollen darüber hinaus gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten und in der Planumsetzung beachtet werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. $\text{NHN} + 3,00 \text{ m}$,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. $\text{NHN} + 3,00 \text{ m}$,
- Lagerung Wasser gefährdender Stoffe auf mind. $\text{NHN} + 3,50 \text{ m}$.

Bei Unterschreitung der Höhe von $\text{NN} + 3,50 \text{ m}$ 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 Wasser gefährdender 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, Dammbalken, 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 Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern hat in der Planumsetzung Berücksichtigung zu finden.

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

5.7.6 Räume für den Katastrophenfall

Der Priwall ist von der Travemünder Seite nur über die beiden Fähren erreichbar. Im Katastrophenfall – Sturm, Hochwasser o.ä. – muss wie bisher auch gewährleistet sein, dass entsprechende Rettungsdienste, insbesondere die Feuerwehr, Möglichkeiten zum Aufstellen von Fahrzeugen und Notfallunterkünfte für Rettungspersonal zur Verfügung stehen. Dies ist auf den Flächen der öffentlichen Promenade (Höhe üNNH über 3,50m) für entsprechende Fahrzeuge und im geplanten Hafenmeisterhaus möglich.

5.7.7 Waldflächen

Der zur Entwicklung der geplanten „Priwall Waterfront“ gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu zwei bestehenden Waldflächen, die sich aus Mischwald mit älteren Laubbaumbeständen zusammensetzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bei der Flächenausweisung diese Waldbestände weitgehend berücksichtigt und als Fläche für Wald ausgewiesen so dass die Funktionen der Waldflächen erhalten bleiben.

Zum Schutz des Waldrandes wurden öffentliche Grünflächen zu den neuangrenzenden Sondergebietsflächen mit einem Abstand zu den Waldrändern ausgewiesen, um die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Forstflächen zu minimieren.

Durch den Erhalt des Waldes soll nachhaltig der Naturraumcharakter des Priwalls gesichert werden, der neben den Wasserflächen ein prägendes Landschaftsbildelement der Halbinsel Priwall darstellt.

Der durch die geplante Priwallentwicklung verursachte Waldverlust beläuft sich auf ca. 1,7 ha. Nach Genehmigung einer dauerhaften Waldumwandlung seitens der Unteren Forstbehörde ist eine Ersatzaufforstung gemäß § 9 Abs. 4 LWaldG (2004) in einer Größenordnung von 1:3 beabsichtigt.

5.8 Baugestalterische Regelungen

Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude

Oberstes Vollgeschoss

Mit den Regelungen zur Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses in den Teilgebieten SO 1.1 und SO 1.2 (textliche Festsetzungen Nr. 9.1 und Nr. 9.2) soll der städtebauliche Eindruck eines Staffelgeschosses erzielt werden. Durch das Zurückspringen dieses Geschosses gegenüber den darunterliegenden Geschossen soll die Wirkung der Gebäudekubaturen gestalterisch positiv beeinflusst werden.

Erdgeschosshöhen

Durch die Regelungen zu den Erdgeschosshöhen der Promenadenvillen (T. F. Nr. 9.3) sollen für die touristische Infrastruktur und Versorgung angemessene Raumhöhen sichergestellt werden.

Fassadengestaltung: Materialität, Farbspektrum und untergeordnete Bauteile

Mit der Festsetzung Nr. 9.4 soll eine gebietseinheitliche, der geplanten Bäderarchitektur entsprechenden Reglementierung zur Materialität bzw. dem Farbspektrum erzielt werden.

Da für die als „Sonderbauten“ bezeichneten Baufelder an der Promenadenkante derzeit ein Architektenwettbewerb vorbereitet wird, wird auf Regelungen zur Fassadengestaltung für die „Sonderbauten“ verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen erlauben einen Spielraum für besondere Ergebnisse aus dem Wettbewerb.

Untergeordnete Bauteile (siehe Festsetzung Nr. 9.5 und 9.6) wie Trennwände und Schiebeläden haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper und den Fassadenverkleidungen unterzuordnen.

Grundstückseinfriedungen

Im Teilgebiet SO 1.1 „Reine Ferienwohnanlage“ werden aus stadtgestalterischen Gründen und dem Schutz des Landschaftsbildes Mauern, Zäune und sonstige bauliche Anlagen als Grundstückseinfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Form der Grundstückseinfriedungen würden dem Bild einer Dünenlandschaft widersprechen. Vorbild für die Gestaltung sind die bereits ausgeführten Freiflächengestaltungen der angrenzenden Ferienhausanlage.

In den Sondergebieten SO 1.2 „Ferienwohnanlage und touristische Infrastruktur“ wird festgesetzt, dass entlang der promenadenseitigen und der seitlichen Grundstücksgrenzen der Promenadenvillen Geländer aus Metall mit Verstreben bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m zulässig sind. Windschutzwände sind nur für außergastronomische Nutzungen und nur aus durchsichtigem Klarglas in rechteckigen Formaten zulässig. Für Wohnnutzungen können Windschutzwände nur ausnahmsweise für die unmittelbar am Passathafen gelegenen Wasservillen zugelassen werden.

Diese Reglementierungen sollen dazu beitragen, privaten Bereichen einen gewissen Sicht- und Windschutz zu ermöglichen, jedoch nicht gegenüber öffentlichen Bereichen vollständig gegeneinander abzuschotten und den Gesamtgebietszusammenhang „Priwall Waterfont“ weiterhin sichtbar werden zu lassen.

Dachformen und Dacheindeckungen

Für die Teilgebiete SO 1.1 und 1.2 werden ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer festgesetzt. Ein homogenes und damit ruhiges Stadtbild soll damit unterstützt werden. Die Dachflächen sind extensiv begrünt auszuführen.

Technische Aufbauten

Um die optische Wahrnehmung von technischen Aufbauten zu mildern wird über die Festsetzung Nr. 9.9 bestimmt, dass in den Teilgebieten SO 1.2 und SO 1.3 Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten nur auf den promenaden- bzw wasserabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Die Wahrnehmung der Silhouette der Neubebauung um den Passathafen vom inneren Kurgebiet Travemündes bzw. auch von der Trave her erfordert Regelungen, die störende Einrichtungen vermeidet.

Regelungen für Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen (Nr. 10.1 – 10.6) zu Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Diese Regelungen orientieren sich an dem Entwurf der Werbeanlagensatzung, die für die Altstadt Travemündes vorgesehen ist und sollen zu einer einheitlichen Gestaltung des Kurortes beitragen. Die gesamte Neubebauung ermöglicht einheitliche Vorgaben für alle neu sich ansiedelnden Betriebe, die Wettbewerbsbedingungen werden dadurch nicht eingeschränkt. Darüber hinaus sind Festsetzungen zum Verbot von grellem oder wechselndem Licht auch aus den Anforderungen der Bundeswasserstraße erforderlich (siehe Hinweis D).

5.9 Fläche für ein Schifffahrtszeichen

In der äußersten südöstlichen Ecke des Teilgebietes SO 3 steht unmittelbar nördlich der Mecklenburger Landstraße ein Schifffahrtszeichen, dessen Standort als sonstiges Planzeichen in die Planzeichnung aufgenommen wird.

5.10 Textliche Hinweise

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn und während der Bauarbeiten sind daher u.U. weitergehende Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren.

Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

- C Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der

Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

- D Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- E Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 – i-Punkt / Foyer (Erdgeschoss) während der Dienstzeiten eingesehen werden:
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989
 - DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter Pkt. 3.5 aufgeführten Fachgutachten.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen Sondergebiete für den Fremdenverkehr und Wasserflächen mit Freizeit- und Erholungsbezug sowie Grünflächen, Flächen für Wald und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes an der Mecklenburger Landstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Sondergebiete nehmen mit ca. 6,8 ha den größten Flächenanteil ein.

Der derzeitige Waldbestand im Bebauungsplangebiet soll weitestgehend erhalten werden, insbesondere im Bereich zwischen der Mecklenburger Landstraße und den Sondergebieten für Fremdenverkehr zur Abschirmung gegenüber den bestehenden Wohngebäuden entlang der Mecklenburger Landstraße. Gleichzeitig bildet der alte Baumbestand für die Neubebauung von der Wasserseite bzw. vom inneren Kurgebiet aus gesehen eine Waldkulisse, die die Neubauten wie eingebettet erscheinen lässt. Durch die Festsetzung als Flächen für Wald soll der Naturraumcharakter des Priwalls nachhaltig gesichert werden. Eine Ausnahme bildet der nach Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWaldG vom 05.12.2004, § 24) erforderliche Waldabstand von Bebauung. Um die bisher als Campingplatz genutzten Flächen für eine Neubebauung mit Ferienhäusern wirtschaftlich nutzen zu können, wird zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Dabei soll der Waldcharakter in der Grünfläche erhalten bleiben. Die im Randbereich der Ferienapartments und Ferienhäuser sowie der touristischen Infrastruktur liegenden zukünftigen Parkflächen/Parkstreifen werden in mehreren Eingriffen entwickelt. Die vorhandenen Gefahrenbäume werden entfernt und alte und große Bäume bzw. zukünftige Großbäume werden durch Begleitwuchsregulierung sukzessive freigestellt, so dass diese Bäume mit einer entsprechenden gesunden großen Krone zu solitären Parkbäumen entwickelt werden können.

Dabei wird die Bestockung sukzessive über einen längeren Zeitraum auf ein unterdurchschnittliches Maß, ca. 50% der Werte in den Ertragstafeln Forstwirtschaft.

Die touristisch zu nutzenden Flächen unmittelbar an der Ostsee/Lübecker Bucht sind auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck äußerst begrenzt. Da die Travemünder Festlandseite bereits intensiv touristisch genutzt wird, bietet nur noch der nördliche Priwall das Potential für eine nachfragegerechte, familienfreundliche Ferienhausbebauung. Die überplanten Flächen sind bereits rund um den Passathafen und auf den Flächen des aufzugebenden Campingplatzes mehr oder weniger intensiv genutzt. Der zusätzliche Flächenverbrauch durch Versiegelung beträgt ca. 3,6 ha im Bereich der derzeitigen Campingplatznutzung, im Umfeld des Sportboothafens und im Waldbereich.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

§ 24 LWaldG: nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz ist mit baulichen Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 Meter Abstand einzuhalten (Waldabstand).

§ 1 WHG: nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

§ 1 BBodSchG: nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003): Neben den Darstellungen der Schutzgüter und Nutzungen trifft der Landschaftsrahmenplan für das Bebauungsplangebiet keine weiteren Aussagen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck i. d. F. v. 04.03.2008): Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen folgende geschützte Teile von Natur und Landschaft und nutzungsgebundenen Entwicklungsbereiche dar:

- Naturverträgliche touristische Entwicklung im Bereich des Campingplatzes nach Prüfung des Vorhabens einschließlich dazugehörigen Freiflächen.
- Schutz des Erholungstreifens an der Ostsee Küste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) einschließlich der Stranddüne als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 LNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Allee nach § 25 LNatSchG.

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

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden, Wasser

In dem Bebauungsplangebiet stehen künstliche Böden durch Aufschüttungen mit nährstoffarmen Sanden und Kiesen an. Im Jahr 1882 wurde das Strandgelände für eine Pferderennbahn aufgehöht. Ab 1901 wurde die Priwall Nordseite mit Baggersand für das Strandleben hergerichtet. Die natürlich anstehenden Bodenschichten bestehen aus Feinsand in der obersten Schicht bis zu einer Tiefe von ca. 6 bis 20 m, gefolgt von Mittel- bis Grobsanden und Kiesen. Im Rahmen der Untersuchungen zu Altlasten-Verdachtsstandorten (MÜCKE, 2007) weisen die Auffüllungen keine bis geringe Anteile anthropogener Bestandteile wie Steine, Ziegel- und Bauschuttreste auf.

Ein Teil des Plangebietes ist bewaldet oder besteht aus nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Küstendünen. Die Bodenfunktion ist hier aufgrund des geringen anthropogenen Einflusses weitgehend erhalten. Gemäß Angaben im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird der Strandbereich östlich der Südermole als geologisch morphologisch bedeutsames Objekt „Priwalldüne“ eingestuft.

Im Bereich des Hafens und des Campingplatzes ist die Bodenfunktion bereits durch Bodenversiegelungen mit einem Versiegelungsgrad von ca. 30 % gestört.

Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in ca. 2 m Tiefe unter GOK (ca. NN +0,5/+1,0 m im südwestlichen Teil) und bildet sich zwischen der Trave und den oberflächennahen Sanden. Der Grundwasserstand wird vom Wasserstand der Trave hydraulisch beeinflusst. Durch eine vorhandene perforierte Stahlspundwand wird dieser Kontakt nur unwesentlich eingeschränkt. Bei Normal- und Niedrigwasser erfolgt eine Entwässerung in die Trave (nach Westen). Bei Hochwasser hingegen erfolgt ein Eindringen von Travewasser in den Aquifer. Eine unmittelbare Förderung von Brauch- bzw. Trinkwasser erfolgt aus dem hier betroffenen Aquifer nicht. Das Gelände liegt jedoch innerhalb von Grundwasservorbehaltsgebieten der Hansestadt Lübeck.

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden, unmittelbar angrenzend an das Vorhaben befindet sich die Trave.

Die alten Waldstandorte mit naturnaher Bestockung einschließlich Küstendüne sind für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktion besonders geeignet und deshalb für das Schutzgut Boden von besonderer Bedeutung. Der in das Bebauungsplangebiet reichende Priwallstrand südöstlich der Südermole ist ein geomorphologisch schützenswerter Bereich.

Die unbefestigten, mit Rasen bewachsenen Freiflächen des Campingplatzes weisen für das Schutzgut eine allgemeine Bedeutung auf. Versiegelte und bebaute Flächen im Bereich des Campingplatzes und des Hafens haben für das Schutzgut Boden keine Bedeutung.

Altlasten

Für das Untersuchungsgebiet Kohlenhofkai/Priwall in Lübeck, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, wurde eine historisch deskriptive Erfassung mit Erstbewertung zur Klärung der Altlastenrelevanz früherer Nutzungen und des diesbezüglichen weiteren Handlungsbedarfs durchgeführt (URS Deutschland GmbH, 20. März 2007).

Im Bebauungsplangebiet wurden auf den in der historischen Erkundung festgelegten Verdachtsflächen Rammkernsondierungen durchgeführt und Oberboden- und Bodenluftproben entnommen. Im Bereich von zwei alten Lagerhallen und im Bereich des ehemaligen Kohlelagerplatzes (nicht innerhalb des Plangebietes) wurden geringe nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Hier sind die angetroffenen Auffüllungen im Rahmen von Erdarbeiten abfalltechnisch gesondert zu behandeln. Ansonsten wurden keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Untersuchung der Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen hat ergeben, dass sich dort stark PAK-haltige Teerablagerungen befinden und das Travewasser je nach Wasserstand ein- und ausschwemmt.

Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung durch Entfernung der Teerablagerungen und weiterer Abfälle und ordnungsgemäßer Beseitigung durchzuführen. Das unterirdische Gebäude wurde sofort nach Bekanntwerden gegen eintretendes Wasser aus der Trave abgedichtet und gegen unberechtigtes Begehen gesichert.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden, Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen durch Zunahme der Versiegelung infolge Überbauung und Flächenbefestigung bisher unversiegelter Böden in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung und mit besonderer Bedeutung (ca. 3,6 ha).

Durch die geplante, in Teilbereichen stark verdichtete Bebauung wird die Funktion der Böden für die Grundwasserneubildung erheblich gemindert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen der Trave und dem Grundwasser als eher gering einzuschätzen.

Die Kläranlage Priwall verfügt über ausreichende Kapazitäten für die geplante Siedlungsentwicklung. Belastungen der Trave über Stoffeinträge aus der Kläranlage Priwall können bei Einhaltung der geltenden Erlaubniswerte ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das angrenzende Oberflächengewässer Trave sind nicht zu erwarten, eine Ausdehnung des Sportboothafens ist nicht geplant.

Altlasten

Bei Umsetzung der Planung wird sich das Erfordernis, anfallendes Bodenmaterial im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich von ermittelten Flächen mit Bodenverunreinigungen

fachgerecht abfalltechnisch zu deklarieren und ggf. zu entsorgen (verwerten oder beseitigen) und fachgutachterlich begleiten zu lassen, positiv auswirken. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Bestandssituation nicht verändern.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und vor Ort versickert.

Grundsätzlich werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die geplanten Verkehrsflächen werden im Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut.

Nach den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Runderlass vom 09.12.2013) gilt der Verlust der Bodenfunktion als ausgeglichen, wenn im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1:0,5 bei einer Vollversiegelung und im Verhältnis 1 : 0,3 bei einer Teilversiegelung auf einer Ackerfläche ein naturbetonter Biotoptyp entwickelt wird. Insgesamt werden 3,6 ha versiegelt. Danach ergibt sich für die Versiegelung des Küstenwaldes (Vollversiegelung) ein Kompensationsbedarf von 0,5 ha (Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1 : 0,5). Der Verlust der Bodenfunktion im Bereich des Campingplatzes und des Hafens beträgt durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades (Teilversiegelung) 2,6 ha und wird im Eingriff-Ausgleich-Verhältnis 1 : 0,3 kompensiert. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,78 ha ($2,6 \text{ ha} \times 0,3$).

Es grenzen wertvolle Landschaftsteile und –bestandteile (Dünen- und Strandbiotop) mit Biotopfunktion an, die durch direkte Flächeninanspruchnahme und durch die erhebliche Steigerung der Nutzung beeinträchtigt werden. Es ist daher der nach Nummer 3.1 für das Schutzgut Boden ermittelte Ausgleichsflächenbedarf zu verdoppeln.

Der Verlust der Bodenfunktion durch Bodenversiegelung wird durch die Entwicklung von **1,56 ha** ($0,78 \text{ ha} \times 2$) naturbetonter Biotoptypen auf Acker ausgeglichen.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Raum, in dem durch Einfluss der Seeklimate und den Schutz der Höhenzüge des östlichen Hügellandes sowie der Wassermassen der Ostsee ein kontinental bestimmtes Klima mit teilweise maritimem Einfluss vorherrscht. Das Lokalklima ist durch die lockere Bebauung und den hohen Durchgrünungsgrad als Siedlungsklima mit gutem Luftaustausch und geringer Erwärmung im Sommer einzustufen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Bedingungen (z. B. Frischluftentstehung) werden aufgrund der Lage unmittelbar an der Ostsee bzw. Trave und des damit vorherrschenden Einflusses des maritimen Klimas mit hoher Luftfeuchte und hohen Windgeschwindigkeiten als unerheblich eingestuft.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet soll auf der Grundlage des Energieversorgungskonzeptes „Priwall Waterfront, Grundlagen / Bedarfsabschätzung“ (KA PLUS Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde 14.01.2013) ein Energiekonzept aufgestellt werden, welches die Emissionen im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimieren soll. Infolge der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Belastung mit Luftschadstoffen zu erwarten.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

In den Monaten Juni und Juli 2012 wurde eine Kartierung der Biotoptypen gemäß der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003) einschließlich der Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste vorgenommen (GGV 2012). Die Bewertung erfolgte nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 604). Als Grundlage diente die Kartierung aus 2007 (LEGUAN GMBH 2007). Ergänzend wurden in 2013 im Rahmen der Planungen zum 1. BA Südermole ein ca. 100 m langer Abschnitt entlang der Trave auf vorkommende Pflanzenarten der Roten Liste mit Feststellung der Koordinaten der Fundorte untersucht (LEGUAN GMBH 2013).

Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend durch Siedlungsbiotope (Sportboothafengelände mit Gebäude-, Verkehrsflächen, Campingplatz) und Wald geprägt. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Freizeitnutzung.

Bei den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbiotope handelt es sich weitgehend um regelmäßig unterhaltene Grünflächen mit allgemeiner Bedeutung. Teilweise sind die Grünflächen durch Gehölze strukturiert. Von besondere Bedeutung gemäß Runderlass vom 3. Juli 1998 und die Aktualisierung vom 01.01.2014 sind Grünflächen mit älterem Baumbestand, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG und generell Waldflächen. Besondere Bedeutung weisen des Weiteren auch die alleeartigen Gehölzbestände entlang der Wege im östlichen Teil des Geltungsbereiches auf. Bemerkenswert ist das Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste in diversen Teilbereichen.

Die Baumschicht der Waldbereiche ist stellenweise durch standortfremde Pappeln und Kiefern beeinträchtigt. Die Krautschicht wird von wenigen - nicht wertgebenden - Arten geprägt. Aufgrund des hohen Anteils an heimischen Laubbaumarten wie Rot-Buche und Stiel-Eiche stellen die Waldbereiche entlang des Weges „Am Priwallhafen“ den wertvollsten Waldbestand innerhalb des Geltungsbereiches dar.

In der folgenden Tabelle sind die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme erfassten Biotoptypen im Geltungsbereich aufgeführt. Die Kartierung der Rote-Liste-Art (RL-Arten) erfolgte - abgesehen von einem kleinen Bereich der Südermole - ohne Standortbestimmung.

Tabelle 1: Biotoptypenbestand mit Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste

Fund-ort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund-erlass ³⁾
03	WFm	1.809 m²	Mischwald mit älteren Beständen an Rotbuche, Birke, Eiche, Esche, Bergahorn, Hybrid-Pappel, Kiefer östlich „Kohlenhof“ und westlich „Am Priwallhafen“, häufig junger Ahorn im Unterwuchs und ruderal geprägter Krautschicht.	-	b. B. (Wald)
04	WFm	27.081 m²	Mischwald (Rotbuche, Kiefer) nördlich der Mecklenburger Landstraße, östlich der Straße am Priwallhafen mit Rotbuche (bis 80 cm), Wald-Kiefer (bis 60 cm), Birke (bis 45 cm), Eiche (bis 50 cm), Berg-Ulme, Berg-, Spitz- und Feld-Ahorn und Pappeln (bis 80 cm), häufig junger Ahorn im Unterwuchs, einmalig Stechpalme (besonders geschützt), ruderal geprägte Krautschicht.	-	b. B. (Wald)
05	SVs	7.755 m²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
06	SPI	202 m²	regelmäßig gemähte Rasenfläche	-	a. B.
07	SPI/SEb	2.166 m²	Bolzplatz, vegetationsarm	-	a. B.
08	WFn	4.574 m²	Von Kiefern (bis 80 cm) dominiert (90%) Strauchschicht aus Weißdorn, Spitz-Ahorn, Schneeball, Rotbuche, Feld-Ulme, Efeu und Schneebeere (Neophyt), ruderal geprägte Krautschicht mit waldspezifischem Hain-Rispengras	-	b. B. (Wald)
09	SPI/SEk	503 m²	Spielplatz mit vegetationsfreien Bereichen, Trittvegetation	-	a. B.
10	SBe	934 m²	Wohnbebauung mit Garten	-	a. B.
11	WFm	1.160 m²	Mischwald mit Silber-Pappel (bis 70 cm), Kiefer (bis 50 cm), Spitz-Ahorn, Hainbuche, Unterwuchs mit Schneebeere (Neophyt), Brombeere, Efeu, ruderal geprägte Krautschicht	-	b. B. (Wald)
12	SBf	3.477 m²	ehemalige Priwall-Klinik (versiegelte Flächen, z.T. Grünflächen mit älterem Baumbestand)	-	b. B. (Altgehölz)
13	SPe	2.367 m²	Extensiv gemähte Grünfläche in trockener Ausprägung, ca. 25 Stk. ältere Kiefern, Trockenrasenbereich im Zentrum mit RL-Arten: Sichelklee, Gestreifter Klee	RL 3/3 (1) RL 2/- (1)	b. B. (Altgehölz)
16	HGr	495 m²	Baumreihe mit Feldgehölzcharakter (u. a. Pappeln, Buche)	-	b. B. (Altgehölz)
34	HGr	2.627 m²	Zweireihige Baumreihe (Birke, Hybrid-Pappel,	RL 2/- (1)	b. B.

Fund-ort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund-erlass ³⁾
			Berg-Ahorn, Esche, Kirsche), als RL-Art kommt der Sichelklee vor		(Altgehölz)
35	SPi	1.613 m²	Regelmäßig gemähtes Grünland, teilweise nährstoffärmer mit Knöllchen-Steinbrech	RL 3/- (1)	a. B.
36	SVs	133 m²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
37	WFm	24.754 m³	Mischwald mit dichtem Unterwuchs, Baumschicht aus Kiefer (bis 50 cm), Hybrid-Pappel (bis 100 cm), Berg-Ahorn (bis 45 cm), Baumweiden (bis 70 cm), Rot- und Hainbuche, Roteiche, Bergulme, häufig junger Ahorn im Unterwuchs, Holunder, Stachelbeere, Rote Johannisbeere, neben ruderalen Arten kommen in der Krautschicht auch Scharbockskraut, Aronstab, Moschuskraut und Gewöhnlicher Wurmfarfarn vor. Als invasive Pflanze kommt das Orientalische Zuckerschötchen vor. Ebenfalls am nördlichen Rand der Fläche wurde der gefährdete Sichelklee, am westlichen Rand die stark gefährdete Schwarznessel festgestellt	RL 2/- (2)	b. B. (Wald)
41	KDhh/ KDhf §	2.731 m²	Noch von Sanddorn dominierter Küstendünenbereich an der Südermole auch mit Berg-Ahorn und Holunder, Strauchschicht mit Hopfen und Brombeere, als RL-Art kommt randlich der Sichelklee vor	RL 2/- (1)	b. B. (Schutzstatus)
42	SVk	35.332 m²	Hafenbereich Priwall mit Verkehrs- und Lagerflächen, Küstenschutzbauwerken, Gastronomie, Nutzung als Promenade, kleinflächig gemähte Grün- und Ruderalflächen, vereinzelte Vorkommen von schutzwürdigem Baumbestand; Vorkommen von 11 Pflanzenarten der Roten Liste (kartiert wurde der gesamte Uferbereich bis zum Fähranleger, also über den Geltungsbereich hinaus, ohne genaue Verortung der Fundstellen): Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, Mauer-Gipskraut* an der Böschung zur Trave; trockenmagere Ruderalfluren mit Natternkopf und Sichelklee, Bootslagerfläche nördlich von FO 34 mit Sprossende Felsennelke; verbreitetes Auftreten der Wilden Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel *Eine Nachbestimmung der Art durch den Botanischen Verein zu Hamburg im Herbst 2014 ergab, dass es sich um das Kriechende Gipskraut (<i>Gypsophila repens</i>) handelt, welches nicht unter	RL 3/- (6) RL 2/- (1) RL 1/- (3)	a. B.

Fundort	Kürzel¹⁾	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund- erlass³⁾
			Schutz steht.		
43	SEv	1.709 m²	Ehemalige Minigolfanlage mit randlicher magerer Ruderalvegetation, Vorkommen von RL-Arten: Ochsenzunge, Sichelklee	RL 3/- (1) RL 2/- (1)	a. B.
44	HGb	406 m²	Einzelbaum (Hybridpappel)	-	a. B.
45	SEc	32.084 m²	Campingplatz mit Scherrasen, vereinzelte Vorkommen von schutzwürdigem Baumbestand; Hecken, Vorkommen von RL-Arten: Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel (Gebäude der Ostseestation), Wilde Malve	RL 3/- (2) RL 2/- (2)	a. B.
46	SVs	88 m²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche „Am Priwallhafen“, „Dünenweg“, Mecklenburger Landstraße und sonstige befestigte Zuwegungen, z. T. schutzwürdige Bäume im Seitenraum	-	a. B.
47	WFp	292 m²	Von älteren Hybridpappeln geprägter Wald am westlichen Rand des Geltungsbereiches, weitere Baumarten im gesamten Bestand sind Berg-Ulme, Birke, Spitz- und Berg-Ahorn, Esche, Weißdorn, Hainbuche vorhanden	-	b. B. (Wald)
50	KSw §	124 m²	Strandwall an der Südermole auf Muschelschill. Neben den typischen Arten wie Strandroggen, Salzmieze, Sand-Segge, Strand- und Spieß-Melde finden sich Ruderalisierungszeiger wie Krauser Ampfer, Gewöhnlicher Beifuß, Vogelknöterich und Quecke. Bemerkenswert ist weiterhin ein Vorkommen der Wilden Malve.	RL 3 (1)	b. B. (Schutzstatus)
51	KSs/ KDv § (klein- flächig)	33 m²	Nahezu vegetationsfreier Sandstrand. Im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden, stärker bewachsenen Strandbereichen sind vielfach kleinste Düneninitialen bzw. Vordünen mit u. a. Dünen-Quecke, Strandroggen und Salzmieze zu beobachten.	-	b. B. (Schutzstatus)
53	KDg/R Hm §	25 m²	Etwas ruderalisierte und vergraste Graudüne, teilweise von Glatthafer dominiert. Stellenweise finden sich (auf der Gesamtfläche) die Ruderalarten Land-Reitgras, Krauser Ampfer, Kanadisches Berufkraut, Acker-Kratzdistel, Acker-Winde und Holunder. Hinzu tritt Strandroggen. Wertbestimmend sind die zahlreichen dünentypischen RL-Arten, darunter Kegelfrüchtiges Leimkraut, Sand-Lieschgras, Sichelklee, Weinbergs-Lauch und weitere wie Gewöhnliche Ochsenzunge, Feld-Beifuß	RL 3/- (3) RL 2/- (1) RL 2/2 (1) RL 1/3 (1)	b. B. (Schutzstatus)
Nicht kartiert aber	SVs	3.417 m²	Überwiegend versiegelte Straßenverkehrsfläche der Mecklenburger Landstraße einschließlich der Seitenräume	-	-

Fundort	Kürzel ¹⁾	Flächengröße	Biotoptyp/Vegetation mit wertgebender Vegetation	Besondere Artenvorkommen Flora ² RL SH/D	Bedeutung gem. Rund- erlass ³⁾
innerhalb der B-Plan-grenze					

¹⁾: verwendete Kürzel gemäß Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003)

GMm	Mesophiles Grünland	Sec	Campingplatz –
HGb	Einzelbaum / Baumgruppe	Sek	Kinderspielplatz
HGr	Baumreihe	Sev	Kommerzielle Vergnügungs- und Freizeitanlage
Hgy	Sonstiges naturnahes Feldgehölz	SGh	Ferienhaussiedlung
KDg	Graudüne	Spe	Extensiv gepflegte Grünanlage
KDhf	Küstendünen mit naturfernen Gehölzbeständen	Spi	Intensiv gepflegte Grünanlagen
KDhh	Dünen mit Hippophäe rhamnoides	SVk	Kanal / Hafenanlage
Kof	Brackwasserbeeinflusste Flutrasen	SVs	Straßenverkehrsfläche
Ksa	Einjährige Spülsäume	Tra	kalkarme Sand-Magerrasen
KSs	Sandstrand	TRs	Artenarme Sukzessionsstadien
KSw	Strandwall	WFm	Laub-Nadelholz-Mischbestände
RHm	(Halb-) Ruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte	WFn	Nadelforste
Sbe	Einzel- und Reihenhausbauung (ohne Parkvillen)	Wfp	Laubholzbestände feuchter bis nasser Standorte
SBf	Öffentliche Gebäude mit Freiflächen	WGx	Gebüsche aus nicht heimischen oder
	standortfremden Gehölzen		
Seb	Ballspielanlage	Wpy	Sonstiger Pionierwald

²⁾: Angabe in () = Anzahl nachgewiesener gefährdeter Pflanzenarten mit Rote Liste Status; (Rote Listen SH- MIERWALD & ROMAHN 2006, D – KORNECK et al. 1996), 0 = ausgestorben, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet.

³⁾: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.01.2014

: a.B.= allgemeine Bedeutung; b.B. = besondere Bedeutung

§ gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LnatSchG



64 Stand 25.08.2015

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen ist das Gutachten der leguan gmbh (LEGUAN GMBH 2008) sowie die aktualisierten Erfassungsergebnisse zu Biotoptypen und Pflanzenarten der Roten Liste (LEGUAN GMBH 2012, 2013).

Durch das geplante Vorhaben wird im Bereich des Fundortes 41 ein Dünenbereich in Anspruch genommen, welcher gem. § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 LnatSchG gesetzlich geschützt ist. Die Inanspruchnahme ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption unvermeidbar (s. Kapitel 1). Ein Befreiungsantrag ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen. Eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wird in Aussicht gestellt.

Angrenzende wertvolle Küstendünenbereiche sind bereits abgesperrt. Die angrenzenden frei zugänglichen und schützenswerten Strand- und Küstenbereiche unterliegen schon im Bestand einem hohen Freizeitdruck.

Darstellungen der Sondergebiete erfolgen zum überwiegenden Teil im Bereich der jetzigen Sportboothafenanlagen und des Campingplatzes. Neben gastronomischen Einrichtungen finden sich auch zahlreiche Einrichtungen des Bootsbetriebes, so dass dieser Bereich schon jetzt von zahlreichen Menschen frequentiert wird und somit durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich belastet wird.

Die folgenden Biotoptypen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ganz oder in Teilen überplant. Der Verlust von Biotoptypen besonderer Bedeutung sowie der Verlust von RL-Arten sind kompensationspflichtig:

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Allgemeines Wohngebiet (934 m²)				
Fundort 10	934	Sbe	-	-
Sondergebiete (68.242 m²)				
Fundort 4	507	WFm	Verlust Mischwald	1.521 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 12	3.477	SBf	Erhalt ca. 673 m² Grünflächen mit Altbaumbestand (besondere Bedeutung) Verlust ca. 110 m² Grünflächen mit Altbaumbestand (besondere Bedeutung), eine Birke (StU 95 cm)	220 m² gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1 : 2) Ersatzpflanzung von einem heimischen, standortgerechten Baum gem. Baumschutzsatzung

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Fundort 13	2.122	Spe	Verlust ca. 123 m² Grünflächen mit Altbaumbestand, zwei Einzelbäume – 1 Birke (StU 125 cm), Laubbaum (StU 110 cm) Sicherung Sichelklee und Gestreifter Klee	900 m² gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Ersatzpflanzung von vier heimischen, standortgerechten Bäumen gem. Baumschutzsatzung; Standorte für Sichelklee und Gestreiftem Klee
Fundort 16	495	HGr	Erhalt ca. 204 m² Baumreihe mit Feldgehölzcharakter Verlust ca. 291m² Baumreihe mit Feldgehölzcharakter	582 m² Baumreihe mit Feldgehölzcharakter (Ausgleichsfaktor 1:2)
Fundort 34	2.299	HGr	Erhalt ca. 478 m² 2-reihiger Baumreihe mit Vorkommen des Sichelklee Verlust ca. 1.821 m² 2-reihiger Baumreihe mit Sicherung Vorkommen des Sichelklee	3.642 m² Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Standort für Sichelklee in entsprechender Flächen-größe
Fundort 35	1.429	Spi	Verlust Knöllchen-Steinbrech	Standort für Knöllchen-Steinbrech in entsprechender Flächen-größe
Fundort 36	133	SVs	-	-
Fundort 37	8.314	WFm	Erhalt ca. 1.019 m² Mischwald mit randlichem Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel Verlust ca. 7.295 m² Mischwald Sicherung Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel	21.885 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3) Standorte für Sichelklee und Schwarznessel in entsprechender Flächen-größe

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biototyp		
Fundort 41	2.070	KDhh/KDhf (§)	Verlust Dünenbiotop besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklee	2.070 m² Dünenbiotop mit Sanddorn Standorte für Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 42	17.987	SVk	Sicherung Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Sprossende Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel	Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Sprossende Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße
Fundort 43	1.298	Sev	Sicherung Ochsenzunge und Sichelklee	Standorte für Ochsenzunge und Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 44	406	HGb	Verlust ein Einzelbaum (Hybridpappel, StU 377 cm) allgemeiner Bedeutung, geschützt gem. Baumschutzsatzung	Ersatzpflanzung von sieben heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. Baumschutzsatzung
Fundort 45	27.705	Sec	Verlust ein Einzelbaum (Laubbaum, StU 97 cm), geschützt gem. Baumschutzsatzung Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel, Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutschem Filzkraut, Wilder Malve und Schwarznessel Ersatzpflanzung von einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gem. Baumschutzsatzung
Verkehrsflächen (35.515 m²) 36403				-
Standort 4	94	WFm	Verlust Mischwald	282 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 5	7.755	SVs	-	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biototyp		
Fundort 34	310	HGr	Verlust ca. 310 m² 2-reihige Baumreihe besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklee	620 m² Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2) Standort für Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 37	1.298	WFm	Verlust Mischwald Sicherung Vorkommen von Sichelklee und Schwarznessel	3.894 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3) Standorte für Sichelklee und Schwarznessel in entsprechender Flächengröße
Fundort 41	661	KDhh/KDhf (§)	Verlust Dünenbiotope besonderer Bedeutung Sicherung Vorkommen des Sichelklee	661m² Dünenbiotop Standort für Sichelklee
Fundort 42	17.137	SVk	Sicherung Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel	Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße
Fundort 43	411	Sev	Sicherung Ochsenzunge und Sichelklee	Standort für Ochsenzunge und Sichelklee in entsprechender Flächengröße
Fundort 45	3.936	Sec	Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve in entsprechender Flächengröße
Fundort 46	88	SVs	-	-
Fundort 47	225	WFp	Verlust Mischwald	675 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 50	124	KSw (§)	-	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biotoptyp		
Fundort 51	33	KSs (§)	-	-
Fundort 53	25	KDg/RHm (§)	-	-
Mecklenburger Landstraße	3.417	SVs	-	-
Grünflächen (14.202 m²)				
Fundort 4	5.160	WFm	Erhalt 5.160 m² Wald Verlust des Waldstatus auf 5.160 m² (Waldumwandlung)	15.480 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 7	2.166	SPI/SEb	-	-
Fundort 9	394	SPI/SEk	-	-
Fundort 35	175	SPi	Erhalt Knöllchen-Steinbrech	Standort Knöllchen-Steinbrech in entsprechender Flächengröße
Fundort 37	5.864	WFm	Erhalt 5.864 m² Wald Verlust des Waldstatus auf 5.864 m² (Waldumwandlung)	17.592 m²* Waldersatz (Ausgleichsfaktor 1:3)
Fundort 45	443	SEc	Sicherung Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve	Standorte für Sichelklee, Deutsches Filzkraut, Schwarznessel und Wilde Malve in entsprechender Flächengröße
Flächen für Wald (38.711 m²)				
Fundort 3	1.809	WFm	Erhalt 1.809 m² Wald	-
Fundort 4	21.320	WFm	Erhalt 21.320 m² Wald	-
Fundort 6	202	SPi	-	-
Fundort 8	4.574	WFn	Erhalt 4.574 m² Wald	-

Festsetzung des Bebauungsplanes / Fundorte der Biotoptypenkartierung		Bestand	Auswirkung der Planung auf Flächen besonderer Bedeutung und Rote-Liste-Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsbedarf
Bereich	Größe (m²)	Biototyp		
Fundort 9	109	SPi/SEk	-	-
Fundort 11	1.160	WFm	Erhalt 1.160 m² Wald	-
Fundort 35	9	WFm	Erhalt 9 m² Wald	-
Fundort 37	9.278	WFm	Erhalt 9.278 m² Wald	-
Fundort 42	183	WFm	Erhalt 183 m² Wald	-
Fundort 47	67	WFp	Erhalt 67 m² Wald	-
Flächen für Ver- und Entsorgung (288 m²)				
Fundort 13	245	Spe	Verlust 244 m² extensive Grünfläche mit Kiefern	488 m² gehölzgeprägte Grünfläche (Ausgleichsfaktor 1:2)
Fundort 34	18	HGr	Verlust 18 m² 2-reihige Baumreihe besonderer Bedeutung	36 m² Gehölzfläche (Ausgleichsfaktor 1:2)
Fundort 42	25	SVk	Verlust 25 m² Hafenbereich mit evtl. Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste	25 m² Standorte für Frühlings-Fingerkraut, Sichelklee, , Natternkopf, Steinbrech-Felsennelke, Wilder Malve, Weinbergs-Lauch, Ochsenzunge, Feld-Beifuß, Bibernell-Rose, Trespen-Federschwingel in entsprechender Flächengröße

*Kompensation auf den neu herzustellenden Waldersatzflächen nach Landeswaldgesetz

Zusammenfassung Kompensationsbedarf für Waldverlust und für das Schutzgut Pflanzen:

- Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz ca. 20.443 m² (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust),
Erforderlicher Waldersatz 61.329 m² (Ausgleichsfaktor 1:3 gem. Landeswaldgesetz)
- Sonstiger Gehölzverlust (Wald, Hecke, Feldgehölz) ca. 3.245 m²,
Kompensationsbedarf 6.490 m² (Ausgleichsfaktor 1:2)

- Verlust von Dünenbiotopen (Düne mit Sanddorn §) ca. 2.731 m², Kompensationsbedarf 5.462 m² (Ausgleichsfaktor 1:2)
- Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste
Standorte für RL-Arten im entsprechenden Flächenumfang (Ausgleichsfaktor 1:1)
- Verlust von Einzelbäumen
Ersatzpflanzung von 16 Bäumen innerhalb der Baugebiete. Die Pflanzverpflichtung auf den privaten Grundstücken (vgl. TF 8.6, 8.7) kann hierfür angerechnet werden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die umgebende Vegetation während der Bauphasen gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste sind bei der Planumsetzung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung für eine spätere Wiederansiedlung im Bebauungsplangebiet zu sichern und im östlich benachbarten Baugebiet auf geeigneten Flächen vorübergehend einzupflanzen bzw. auszusäen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen.
- Zur Vermeidung von Eingriffen trägt auch der Erhalt von Gehölzbeständen innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gehölzen“ bei.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden am nordöstlichen Rand von SO 1.3 Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) in einem Abstand von 5 m zueinander gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt.

Minderungsmaßnahmen

- Der Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Pflanzen) kann um 75 v. H. der (Bau-/Eingriffs-) Grundstücke ermäßigt werden, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind. Naturnah zu gestalten sind gem. Festsetzung 8.2 die Freiflächen in den Sondergebieten SO 1.1. und SO 1.3. Die Flächengröße beträgt insgesamt 33.094 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (SO 1.1) bzw. 0,7 (SO 1.3) sind ca. 18.165 m² naturnah zu gestalten. Demnach können ca. 13.624 m² ermäßigend geltend gemacht werden (18.165 m² x 0,75).
- Der Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Pflanzen) kann ermäßigt werden um die Hälfte der Flächen begrünter Dächer. Begrünte Dächer sind für SO 1.1 und SO 1.2 festgesetzt. Die Flächengröße beträgt 24.804 m². Demnach können 12.402 m² ermäßigend geltend gemacht werden.

Die Ermäßigung sollte nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen, also nicht mehr als 5.976 m² (Bedarf: 6.490 m² + 5.462 m² = 11.952 m²).

Ersatzaufforstung für Waldumwandlung und Kompensation für Gehölzverlust:

Für Waldumwandlungen (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust und tatsächlichen Gehölzverlust - Wald, Hecke/Feldgehölz) werden auf einer Gesamtfläche von

rd. 6,7 ha Ersatzaufforstungen / Aufforstung auf städtischen Flächen, im Auftrag und zu *Kosten der Projektgesellschaft Priwall Waterfront AG*, hergestellt. Für die Ersatzaufforstung / Aufforstung wird eine derzeit als Acker genutzte Fläche in Lübeck-Nienhüsen („Neue Koppel“) südlich der Wesenberger Straße (B6) herangezogen und dauerhaft gesichert (vgl. Abb. 2). Die Ersatzaufforstung ist mit standortgerechten Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation nach waldbaulichen Grundsätzen herzustellen. 30 % der Waldfläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Zu den Offenbereichen ist ein 10 m breiter Waldsaum aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen.

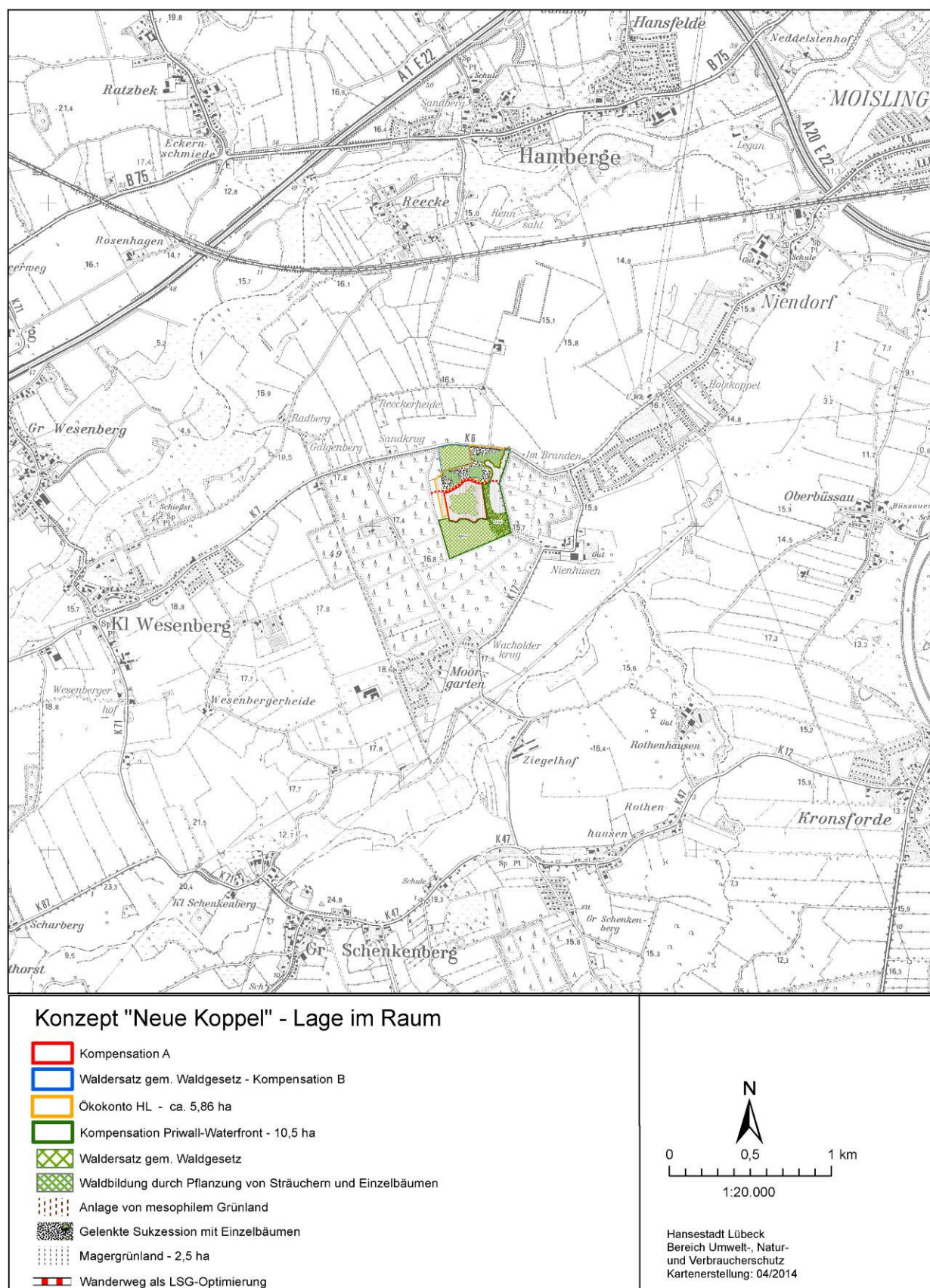


Abbildung 2: Lage der Ausgleichsfläche

Ausgleich für den Verlust eines Dünenbiotops:

Für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,55 ha (ist um 50 % ermäßigt) eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Die genaue Lage der Fläche ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Ausgleich für den Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste

Die während der Bauzeit gesicherten Pflanzenarten der Roten Liste sind inselartig als Initialvegetation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Sicherung bzw. Umsiedlung erfolgt je nach Pflanzenart durch Saatgut-, Heumulch oder Sodengewinnung. Die dauerhafte Flächenpflege im Sinne des Erhaltes der entsprechenden Zielarten ist durch entsprechende vertragliche Regelungen zu gewährleisten. Eine individuelle gärtnerische Gestaltung durch einzelne Haus- oder Wohnungsbesitzer, die nicht im Sinne der geplanten Zielentwicklung erfolgt, ist auszuschließen. Der Erfolg der Maßnahmen ist über ein entsprechendes Monitoring zu überwachen.

Ersatzpflanzung für den Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck vom 18.12.2006 geschützte Bäume. Sämtliche Bäume sind in einem Kataster erfasst. Der Verlust von Bäumen kann mit den Pflanzverpflichtungen auf den Privatgrundstücken (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8.5) verrechnet werden.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)Ausgangssituation

In der biologischen Eingriffsbewertung im Rahmen der kumulativen Bauleitplanung „Waterfront Priwall“ (LEGUAN GMBH 2012) wurden im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG für das Untersuchungsgebiet, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Des Weiteren wurden Vorkommen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und im Rahmen von Potenzialanalysen Vorkommen des Fischotters und streng geschützter Wirbellose eingeschätzt.

Im Hinblick auf den geplanten Abriss der Hafengebäude wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, in dem die Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel untersucht wurden (BIOPLAN 2014/2015)

Der artenschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und diejenigen europäischen Vogelarten, die in Deutschland heimisch sind.

Vögel

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung (LEGUAN GMBH 2012) konnten insgesamt 56 Brutvogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt werden, davon 30 Vogelarten im Bebauungsplangebiet.

Es wurden störungstolerante Brutvogelarten vorgefunden, die ihren zentralen Lebensraum in den Freiflächen des Campingplatzes und des Hafengebietes und den Mischwäldern haben. Daneben sind siedlungsgebundene Brutvogelarten festgestellt worden, die in ungefährdeten Nischen und Höhlen in und an Gebäuden ihre Nester bauen. Nur wenige vorgefundene Vogelarten sind den halboffenen Standorten der Küstendünen zuzuordnen.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf Einzelartniveau wurde festgestellt, dass die Bootshalle 1 am Priwallhafen im Bebauungsplangebiet seit mehreren Jahren als Brutraum von Rauchschwalben genutzt wird. Im Jahr 2011 (LEGUAN GMBH 2011) konnten im Innenraum der Bootshalle ca. 20 Nester und fünf potenzielle Brutpaare nachgewiesen werden.

Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvögel

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+	+	29
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	+	+	6
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	+	+	3
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	+	+	8
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+	+	16
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	+	+	1
(Gimpel)	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	+		3
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+	+	16
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	+	+	1
Elster	<i>Pica pica</i>	+	+	1
Erlenzeisig	<i>Spinus spinus</i>	+	+	1
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	1
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	+	V	5
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	+	+	19
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	+	2	1
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	+	+	1
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	+	+	6
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	+	+	6
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	+	+	8
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	+	+	3
Graugans	<i>Anser anser</i>	+	+	1
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	+	+	6
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	+	+	9
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	+	V	16

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	+	+	1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	+	+	3
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	+	V	38
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+	+	7
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	+	+	2
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	+	+	1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	+	+	4
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	+	+	2
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+	+	6
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	+	+	1
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	1
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	+	V	8
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+	+	11
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	+	+	1
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	+	1
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	+		2
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	+	V	8
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+	+	12
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	+	+	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+	+	6
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	+	+	1
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	+	V	1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+	+	3
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	+	+	3
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	+	+	8
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+	+	3
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	+	+	2
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	+	+	2
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	+	+	1
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	+	+	3
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	+	+	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	+	+	8

Artname (dt)	Artname (lat)	SH	BRD	BP 2012
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	+	+	11

Gefährdung nach den Roten Listen (SH = Schleswig-Holstein (KNIEF et al. 2010), BRD = Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK et al. 2007)), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten (rare), V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zur Häufigkeit (BP = Brutpaare)

In 2014 wurden die Brutvogelarten an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden „Am Priwallhafen“ erfasst (BIOPLAN 2014/2015). Festgestellte Arten waren Hausrotschwanz an Nr. 12 und Nr. 14, Amsel an Nr. 14 (Fassadenbegrünung) und Nr. 8.

Fledermäuse

Im Bebauungsplangebiet wurden mit dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) insgesamt vier Fledermausarten festgestellt (Richtungsflüge, Jagd), die zu den gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatschG streng geschützten Arten gehören, aber nach Roter Liste (SL und BRD) nicht gefährdet sind.

Die aktuelle Kartierung (LEGUAN GMBH 2012) zeigt im Ergebnis eine besonders hohe Aktivität und Anzahl von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen in der Umgebung des „Passathafens“. Zusätzlich wurden einzelne Exemplare des Abendseglers und der Wasserfledermaus im Rahmen von umfangreichen Untersuchungen aus dem Jahr 2007 festgestellt (LEGUAN GMBH 2007).

Das Hafengelände, der Mischwald an der Nordwestspitze des Priwalls mit seinem dichten Unterholz und Altholzbeständen und der Mischwald nördlich der Mecklenburger Landstraße dienen den Fledermäusen als Jagdhabitat mit durchschnittlicher Bedeutung (LEGUAN GMBH 2007).

Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermausarten konnten im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die intensive Suche nach Fledermausquartieren in dem Bootshaus 1 blieb erfolglos (LEGUAN GMBH 2011).

In 2014 wurde eine Erfassung der Arten, die die Gebäude „Am Priwallhafen“ als Quartiere nutzen, durchgeführt (BIOPLAN 2014). Es wurden im Bereich der Gebäude „Am Priwallhafen“ 8, 10 und 14 Zwergfledermäuse, in Nr. 10 auch die Rauhhautfledermaus festgestellt. Ferner wird vermutet, dass auch das Braune Langohr das Gebäude Nr. 14 nutzt. Gebäude Nr. 5 stellt ein potenzielles Winterquartier für die Zwergfledermaus dar. Durchfliegend oder jagend wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus nachgewiesen. Das Gebäude Nr. 8 (Bootshalle 1) wurde mittlerweile abgerissen. Die in 2015 durchgeführte Winterquartierkontrolle der Gebäude Nrn. 5 und 8 ergab keine Hinweise auf eine Nutzung.

Sonstige streng geschützte Arten

Der gesamte nördliche Priwall wurde hinsichtlich potenzieller Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-RL bzw. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG geprüft. Dies umfasste neben der gezielten Nachsuche im Wesentlichen die Einschätzung des Planungsraumes bzgl. geeigneter Habitatstrukturen für relevante Tierarten.

Streng geschützte Amphibien-, Reptilien- oder Säugetiere wurden nicht festgestellt bzw. können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt für diese Artengruppen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vögel

Von den 56 festgestellten Vogelarten ist eine Betroffenheit von insgesamt 30 Vogelarten durch Revierverlust von Einzelbrutpaaren im Eingriffsbereich des Bebauungsplangebietes anzunehmen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um häufige, ungefährdete Arten, die an Siedlungen gewöhnt und deshalb als störungsempfindlich einzustufen sind. Eine Beeinträchtigung durch Lärmbelastungen nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 wird ausgeschlossen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung und artenschutzrechtliche Betroffenheit durch Gefährdung von Individuen nach § 44 (1) Nr. 1 und Habitatverluste nach § 44 (1) Nr. 3 wird durch Gebäudeabriss, Gehölzrodungen und Räumung des Baufeldes im Eingriffsbereich des Bebauungsplangebietes erwartet.

Im Bereich des geplanten Erlebnis-Centers werden Gehölze und Vegetationskomplexe der Küstendünen durch Gehölzrodungen und Baufeldräumung beseitigt. Dadurch liegt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der gehölzbewohnenden Vögel (Amsel, Buchfink, Dompfaff, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp), der an älteren Baumbestand gebundenen Vögel (Blaumeise, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Sommergoldhähnchen, Star und Waldlaubsäger) und der an halboffenen Standorten gebundenen Vogelarten (Dorngrasmücke, Hänfling und Stieglitz) vor.

Im Hafenbereich müssen Gebäude mit potenziellen Bruträumen der Amsel, der Bachstelze, des Hausrotschwanzes und des Haussperlings der Planung weichen. Einen direkten Habitatverlust nach § 44 (1) Nr. 3 stellt die Beseitigung von zwanzig Nestern der Rauchschnäpper in der Bootshalle 1 (Gebäude Nr. 8) durch Gebäudeabriss dar. In und an Gebäude Nr. 14 nisteten Hausrotschwanz und Amsel.

Fledermäuse

Anhand der aktuellen Fledermauserfassung (BIOPLAN 2014) lässt sich ableiten, dass es durch den Abriss der Gebäude Nr. 10 und 14 zu einem Totalverlust aller in diesen Gebäuden vorhandenen Quartiertypen von Fledermäusen kommt. Der günstige Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird hierdurch nicht beeinträchtigt, allerdings führt der Abriss der ehemaligen Krankenhausgebäude zu einer kumulativen Wirkung vor allem für die Zwergfledermaus.

Es wurde noch ein größeres Quartier von Raufußfledermäusen in einer Pappel südlich des Gebäudes Nr. 14 entdeckt, welches im Rahmen der Planung nicht erhalten werden kann.

Das überwiegend von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen genutzte Jagdgebiet in der Umgebung des „Passathafens“ wird durch die Räumung des Baufeldes und die Rodung von Gebüsch und Gehölzen beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Jagdreviere für Fledermausarten, auch für die zusätzlich in 2014 festgestellten Arten Wasserfledermaus und Großer Abendsegler, im Sinne der Eingriffsbeurteilung besteht nicht, da in der nahen

Umgebung ausreichend fledermausrelevante Habitatstrukturen und Jagdräume zur Verfügung stehen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

Vögel

Der Baumbestand wird zum großen Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten. An den verbleibenden Bäumen werden Nistkästen für höhlenbewohnende Brutvogelarten im nahen Umfeld und vor Rodung der Gehölze angebracht. Die dauerhafte Sicherung der Funktion ist erforderlich.

Tabelle 4: Nistkästen bzw. Ersatzquartiere für Brutvögel mit Bindung an ältere Bäume

Betroffene Arten	Anzahl der Nistkästen
Blaumeise	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Grauschnäpper	Mind. 4 Halbhöhlen in verbleibenden Gehölzen
Kleiber	Mind. 1 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Kohlmeise	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Sommergoldhähnchen	keine
Star	Mind. 3 artspezifische Nistkästen in verbleibenden Gehölzen
Waldlaubsänger	keine

In den neuen Gebäuden werden eine ausreichende Anzahl von geeigneten Nisthabitaten für Hausrotschwanz und Bachstelze den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Höhlen- und Nischenbrüter in und an Gebäuden zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind für den Haussperling fünf künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden anzubringen.

Für den Verlust des nachgewiesenen Brutraumes der Rauchschnalbe in dem Bootshaus 1 mit insgesamt zwanzig Nestern werden die neuen Gebäude (z. B. die neue Bootshalle) mit Einflugöffnungen gebaut, um der Rauchschnalbe einen neuen potenziellen Brutraum bereitzustellen.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensstätte für die Rauchschnalbe sind 40 Rauchschnalbennester im Inneren von Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zur Vorhabensstandort anzubringen. Da Rauchschnalben Koloniebrüter sind, empfiehlt sich die Installation mehrerer Nisthilfen in einem Gebäude oder Gebäuden, die in der Nähe zueinander stehen. Wichtig ist dabei, dass ausreichend dimensionierte Kotbretter Verschmutzungen verhindern. Außerdem sind dort Sichtblenden anzubringen, wo die Nisthilfen nebeneinander angebracht werden.

Fledermäuse

Ausgleich für 3 Paarungsquartiere und 1 Tagesversteck: Um die lokale Fledermausgemeinschaft der Zwerg- und Raauhautfledermaus aufrecht zu erhalten, sind 7

selbstreinigende Fledermausspaltenquartiere und 2 Fledermausgroßraumhöhlen im Gehölzbestand oder an den Bäumen der näheren Umgebung anzubringen. Für den Verlust von potenziellen Wochenstuben der Rauhhautfledermaus sind weitere 5 Großraumhöhlen anzubringen (davon 2 als Ganzjahresquartier geeignet). Für den Ausgleich eines Quartierverlusts des Braunen Langohrs sind 2 Fledermaushöhlen im Gehölzbestand anzubringen. Unmittelbar daneben ist jeweils ein Meisenkasten zu installieren, damit die Fledermaushöhlen nicht durch Meisen besetzt werden. Es eignen sich z. B. artspezifische Holzbetonquartiere der Hersteller Hasselfeldt oder Schwegler oder gleichwertige.

Die Anbringung ist fledermauskundlich zu begleiten und die Funktion ist durch eine Kontrolle mind. alle 2 Jahre zu überprüfen. Bei Zerstörung, Verlust oder Diebstahl sind die künstlichen Quartiere zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahmen

Der unvermeidbare Verlust von Bruthabitaten der im Bebauungsplangebiet freibrütenden Vogelarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert.

Tabelle 5: Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen-Nr.	Betroffene Art / Artengruppe	Erforderliche Maßnahme
V 1	Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden	Der Abriss von Gebäuden im Hafenbereich (Freizeitwohnen) darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 01. März – 15. September) erfolgen.
V 2	Brutvögel der Gehölze	Die Räumung des Baufeldes, die Beseitigung von Fassadenbegrünung und die Fällung von Gehölzen darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 15. März bis 31. August) erfolgen.
V 3	Brutvögel der halboffenen Standorte	Die Räumung des Baufeldes und die Fällung von Gehölzen darf nicht während der Brutzeit (d. h. nicht im Zeitraum 15. März bis 31. August) erfolgen.
V 5	Fledermäuse	Im Gebäudes Nr. 5 wurden aktuell keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden. Bauzeitliche Beschränkungen sind für den Abriss daher nicht einzuhalten. Das Gebäude Nr. 8 wurde bereits abgerissen. Abriss des Gebäudes Nr. 10 und 14 zwischen dem 01.12. und dem 28.02. Ein Abriss zu einem anderen Zeitpunkt wäre mit der UNB und dem LLUR abzustimmen. Eine Fällung von Bäumen oder Abriss von Gebäuden mit besetzten Zwischenquartieren und Verstecken ist nur mit Ausnahmegenehmigung der Oberen Naturschutzbehörde (LLUR) zulässig.

Maßnahmen-Nr.	Betroffene Art / Artengruppe	Erforderliche Maßnahme
M 1	Brutvögel, Fledermäuse	Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.
	Vorgabe § 27a LNatSchG	Keine Eingriffe in Gehölzbestände vom 15. März bis 30. September
Fazit		
Grundsätzlich ist, unabhängig von den aktuellen Erfassungsergebnissen, immer rechtzeitig vor Abriss oder Fällung eine Besatzkontrolle potenzieller Quartiere und Verstecke durch Fledermausexperten /-innen durchzuführen. Aufgrund mehrerer geplanter Abrissvorhaben in der Umgebung ist ein erhöhter Nutzungsdruck auf die zuletzt betroffenen Gebäude zu erwarten, auch wenn diese bei den aktuellen Kontrollen nicht besetzt waren. Die Fällung von Bäumen darf nur zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Der Abriss der Halle 2 (Am Priwallhafen 10) und Halle 4 (Am Priwallhafen 14) muss zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eine Abweichung von diesen engen zeitlichen Vorgaben ist möglich, sofern gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass zur Zeit des Abbruchbeginns de facto keine Bruten oder Fledermausquartiere betroffen sind.		
M= Minimierungsmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme		

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes lässt sich in drei unterschiedliche Teilbereiche gliedern. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein stark anthropogen überprägter Küstenabschnitt durch Siedlungen und Freizeiteinrichtungen. Große Anteile sind mit der Marina und den dazugehörigen Gebäuden, dem Campingplatz und Freizeiteinrichtungen wie einer Minigolfanlage durch zweckbestimmte intensive Freizeiteinrichtungen und Baulichkeiten bestimmt. Diese sind durch Freiflächen mit teilweise Landschaftsbild prägenden Gehölzbeständen aufgelockert. Eine Landschaftsbild bestimmende Besonderheit stellt das weithin sichtbare denkmalgeschützte Segelschiff „Passat“ dar, welches den maritimen Charakter des Bereiches unterstreicht.

Die Freizeitbereiche werden von landschaftsprägendem Wald umgeben. Insbesondere von der Nordseite Travemündes betrachtet, werden die Freizeitbereiche und Gebäude durch die umgebende Waldkulisse in die Landschaft eingebunden. Die Waldbereiche sind von einem Freizeitwegenetz mit Wegebeziehungen zum Strand durchzogen, und werden durch Erholungssuchende insbesondere während der Strandsaison stark frequentiert.

In dem vertiefenden Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden die Mecklenburger Landstraße, der Dünenweg, der Fuß- und Radweg durch das Waldgebiet mit Anschluss an den Dünenweg und der Uferweg und die Uferpromenade an der Trave und Ostsee als Wegeverbindungen mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Vorgeschlagen werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken. Einen eigenen Teilbereich

stellt der Priwallstrand an der Nordgrenze des Bebauungsplanes dar. Die charakteristische Küstenlandschaft mit den vorgelagerten Dünen stellt eine besonders hohe naturräumliche Attraktivität dar, die insbesondere in den Sommermonaten ebenfalls von Erholungssuchenden aufgesucht wird.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes werden die Wert bestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart und die Wertstufen gemäß Gesamt-Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck herangezogen. Demzufolge wird das Bebauungsplangebiet in folgende Bereiche unterschiedlicher Wertigkeit gegliedert.

Tabelle 6: Bewertung des Landschaftsbildes

Lage	Wertmerkmal	Bewertung¹⁾
Priwallstrand/Dünen, Waldbereiche	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart in hohem Maße	hoher Wert Wertstufe 2
Sportboothafen und zugeordnete Freizeitbereiche im Uferbereich Priwall	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart bedingt	mittlerer Wert Wertstufe 3
Campingplatz und Minigolfanlage	Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart in geringem Maße	geringer Wert Wertstufe 4

¹⁾ 5 Wertstufen gemäß Gesamt-Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck : Wertstufe 1= Landschaftsbildtyp mit sehr hohem Wert bis Wertstufe 5 Landschaftsbildtyp mit sehr geringem Wert (die Bewertung der Teilbereiche wurde aus der genannten Quelle übernommen)

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das geplante Ferienwohngebiet wird den durch extensive Erholung gewachsenen Küstenabschnitt stark verändern. Die teilweise mehrstöckigen Gebäude werden Sichtachsen vom Wasser auf den Küstenwald stören. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen insbesondere durch die Überbauung von landschaftsprägenden Gehölzbeständen auf den Freiflächen des Campingplatzes, im Hafenbereich und im Bereich des Erlebnis-Centers durch Gebäude, Parkplätze, Straßen und Wege. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlust naturnaher Gehölzstrukturen ergeben sich durch die Ausweisung der dem Freizeitwohnen zugewandten Waldrandbereiche in einem ca. 30 m breiten Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Attraktivierung des vorhandenen Spielplatzes nördlich der Mecklenburger Landstraße inmitten der Waldfläche.

Die öffentlichen Wegebeziehungen zum Strand und zur Uferpromenade bleiben von der Planung unberührt bzw. werden neu gestaltet.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Erhalt des prägenden Baumbestandes durch Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz zur Erhaltung des Waldcharakters.
- Pflanzung von Bäumen (Waldkiefer - *Pinus sylvestris*, Sandbirke - *Betula pendula*, Stieleiche – *Quercus robur*, Traubeneiche – *Quercus robur*, Eberesche – *Sorbus aucuparia*) zur Durchgrünung des Baugebietes und Erhaltung des Waldcharakters, ein Baum je zwei Gebäude in den Sondergebieten SO 1.1.
- Pflanzung einer Baumreihe aus hochstämmigen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) am nördlichen Strandweg zur Eingrünung des Erlebnis-Centers.

Die neugestalteten Bereiche werden ebenfalls durch eine verbleibende Wald- und Gehölzkulisse weiterhin eingebunden sein. Ergänzend dazu wird durch die qualitätvolle Neugestaltung eines durchgrünten Ferienhausgebietes und der baulichen Entwicklung des Passathafens mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen.

Es verbleibt ein Verlust von Wald und Gehölzbeständen, der als eine örtliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten ist.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Aufgrund der örtlichen Lage der Planfläche wirken die Geräuschemissionen des Verkehrs, des Hafens, des Kreuzfahrtanlegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Die Ermittlung und Beurteilung dieser Geräuschemissionen basiert auf einer schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 33.05.0 - Priwall Waterfront Teilbereich 1 - der Hansestadt Lübeck durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt, welche auf das Plangebiet einwirken und welche durch das Plangebiet verursacht werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Sondergebiete für Ferienwohnungen für einen wechselnden Benutzerkreis geplant. Die Beurteilung erfolgt mit der Einstufung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet.

Die Berechnungen zeigen, dass für den Verkehr (Straßen und Schiffsverkehr) mit Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens die Beurteilungspegel tags und nachts an der geplanten Bebauung zwischen 45 und 53 dB(A) liegen. Sie werden maßgeblich durch den Schiffsverkehr bestimmt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird um 2 bis 10 dB(A) unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im südlichen Bereich eingehalten und im nördlichen Bereich um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten bzw. unterschritten.

Für das Gewerbe gesamt (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) berechnen sich Beurteilungspegel tags zwischen 42 und 49 dB(A) und nachts zwischen 37 und 42 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird am Tage um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Bereich des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete von 45 dB(A) wird um mehr als 3 dB(A) unterschritten.

Die Beurteilungspegel der Kreuzschiffahrt verursachen in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 39 und 47 dB(A). Die nachzeitlichen Geräuschemissionen treten nur an weniger als 10 Tagen im Jahr auf. Gemäß TA Lärm können die Regelungen für seltene Ereignisse Anwendung finden. Der diesbezügliche Nacht-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um mehr als 8 dB(A) unterschritten.

Für die Schallquellen innerhalb des Plangebietes ist festzustellen, dass die Auswirkungen der emittierten Geräusche begrenzt bleiben. Die Beurteilungspegel erreichen an den nächstgelegenen Baugrenzen Werte von maximal 45 dB(A) am Tage und von maximal 40 dB(A) in der Nacht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die durch den TÜV NORD zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschemissionen durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die auf die Planfläche einwirkende Lärmbelastung aus gewerblicher Nutzung (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Die nachzeitlichen Geräuschemissionen, verursacht durch die Kreuzschiffahrt, treten an weniger als 10 Tagen im Jahr auf und können gem. TA Lärm als seltene Ereignisse eingestuft werden. Im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen sind im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Betrachtung der Geräuschemissionen in Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr ist festzustellen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum durch aktive Lärminderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden können, ist der Schutz in den Gebäuden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. Fenstern zu kompensieren.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

Die Luftgüte im Plangebiet und in der Umgebung wird entscheidend durch die den Passathafen passierenden Schiffbewegungen beeinflusst. Emissionen gehen insbesondere vom Fähr- und Linienverkehr sowie vom sonstigen Schiffsverkehr aus. Auf dem westlichen Ufer befindet sich der Ostpreußenkai, der von Passagier- und Kreuzfahrtschiffen angelaufen wird. Südwestlich des B-Plan-Gebietes betreiben die Stadtwerke Lübeck die Priwallfähren, in einer Entfernung von 1.300 bis 2.000 m befinden sich die Liegeplätze des Skandinavienkais. Diese Emissionsquellen haben maßgeblichen Einfluss auf die Luftqualität. Die Schadstoffbelastung der Luft wird zusätzlich zum Schiffsverkehr von den Immissionen aus der Industrie sowie durch Hausbrand und Straßenverkehr im städtischen und ländlichen Umfeld des Plangebietes beeinflusst (sog. Hintergrundbelastung).

In einer gutachterlichen Stellungnahme des TÜV NORD wurden sowohl die Hintergrundbelastungen, als auch der Immissionsbeitrag des Schiffsverkehrs untersucht. Zur Beurteilung der Hintergrundbelastung dienen die langjährigen Daten der Lufthygienischen Überwachung Schleswig-Holstein (LÜSH) sowie des DWD. Mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung können die nahegelegenen Luftschadstoffbelastungen aufgrund des nahegelegenen Schiffsverkehrs bestimmt werden.

Als Ergebnis der Untersuchung zur Gesamtbelastung aller betrachteten Luftschadstoffe liegen die resultierenden Jahresmittelwerte deutlich unterhalb der vorgegebenen Werte der 39. BImSchV. Auch die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV können ebenfalls eingehalten werden. Die Gesamtbelastung bleibt also für alle Schadstoffe im gesamten Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV und stellt somit keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar.

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Nach Durchführung der Umstrukturierung im Plangebiet können in gewissem Umfang wieder Luftschadstoffe durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehren freigesetzt werden. Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet wird ein Energiekonzept aufgestellt, welches die **Emissionen** im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimieren soll. Auch durch die neu hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten, dass die Immissionswerte überschritten werden.

c) Erholung

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Spitze des Priwalls an dem Erholungstreifen der Ostseeküste (100 m, § 26 Absatz 1 LNatSchG) und ist wichtiges Erholungsgebiet mit naturnaher Ausprägung.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ werden Straßen und Wege mit Bedeutung für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt. Dazu gehören die Mecklenburger Landstraße, der Dünenweg, der Fuß- und Radweg durch das Waldgebiet mit Anschluss an den Dünenweg und der Uferweg und die Uferpromenade an der Trave und Ostsee.

Für das Wegenetz werden Verbesserungsmaßnahmen wie Wegesanierung, Beschilderung und Aufstellen von Ruhebänken vorgeschlagen.

Südlich des Plangebietes liegt das NSG „Südlicher Priwall“, welches ein wichtiges Erholungsgebiet mit dem Vorrang Naturschutz ist. Auf den Rundwegen lassen sich die Schönheiten des Naturschutzgebietes, z. B. die Wiesen und Sanddorngebüsche und der Ausblick auf die Wasserflächen der Trave und der Pötenitzer Wiek vom Rundweg aus betrachten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ist mit zusätzlichen Lärmbelastungen durch KfZ-Verkehr und mit einem erhöhten Nutzungsdruck durch Urlauber und Freizeitler auf die geschützten Wald- und Küstendünen und auf das FFH-Gebiet 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ zu rechnen.

Durch die Neugestaltung der Uferpromenade und dem zusätzlichen Angebot an Freizeitmöglichkeiten (z. B. Erlebnis-Center) wird die Attraktivität des Erholungsraumes erheblich gesteigert.

Das vorhandene Wegenetz bleibt erhalten. Es werden keine Wegebeziehungen unterbrochen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um den Erholungsdruck auf den geschützten Küstenstreifen nicht zu erhöhen, werden die Besucher des Ostseestrandes auf den vorhandenen Wegen zum Strand gelenkt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind mit einem landschaftsgerechten Zaun vor dem Betreten abzugrenzen. Durch Öffentlichkeitsarbeit und Informationstafeln können die Feriengäste für die schützenswerte Natur auch im nahen Umfeld sensibilisiert werden. Naturbetonte Rundgänge gibt es beispielsweise im Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“; diese bieten für die Erholungssuchenden eine weitere Attraktion.

Die geplante Ansiedlung einer Naturschutzstation, betrieben vom Landschaftspflegeverein „Dummersdorfer Ufer“ im Fliegerweg auf dem Priwall bietet die Möglichkeit, die geplanten Besucherangebote fachlich zu unterstützen.

Es sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf das Erholungsgebiet zu erwarten.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein.

Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 i.V. mit § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein.

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Mögliche Auswirkungen der Bebauung auf den Passathafen, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind nicht zu erwarten.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen über die in den Textabschnitten 6.3.1 bis 6.3.7 genannten Aspekte hinaus relevant wären, sind nicht ersichtlich.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“

Ausgangssituation

Das FFH Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ schließt im Norden die Ostsee und die Trave ausgenommen den Passathafen ein. Des Weiteren gehören zum FFH-Gebiet das NSG „Südlicher Priwall“ mit bewaldeten Bereichen sowie Offenlandbiotopen und die Pötenitzer Wiek. Das FFH-Gebiet liegt außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan. Daher wurde eine FFH-Prüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e Landesnaturschutzgesetz (neu: § 25 LNatSchG) durchgeführt (LEGUAN GMBH, 26. September 2008a).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Wirkzonen des geplanten Bebauungsplanes reichen im Norden bis an die Grenzen des FFH-Gebietes heran.

Es handelt sich um Flächen des im Anhang I der FFH-RL aufgeführten Lebensraumtyps Ästuar (FFH-Code 1130) („Ästuar“=Trichtertermündung eines Flusses). In diesen Bereichen kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele. Als im FFH-Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-RL wurden Fluss- und Meerneunauge sowie der Fischotter in die Prüfung mit einbezogen. Beeinträchtigungen für diese drei Tierarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Somit sind insgesamt keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes i. S. d. FFH-RL zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bestandteil des touristischen Konzeptes der geplanten Nutzungen ist es, durch Attraktivierung der Angebote eine hohe Besucherlenkung im Plangebiet zu erreichen, um die Besucher des Priwalls im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit und insbesondere auf geltende Regelungen der bestehenden Naturschutzgebietsverordnung zu sensibilisieren. Die Freizeitnutzungen orientieren sich beim Vorhaben „Priwall-Waterfront“ in Richtung Ostseestrand zur offenen Ostsee, zu den Freizeitangeboten innerhalb des Gebietes bzw. nach Travemünde. Darüber hinaus ist vorgesehen, durch Maßnahmen der Besucherinformation und -lenkung eine mögliche Belastung des FFH-Gebietes zu minimieren (Informationsbroschüre, Besucherpavillon).

Diese Maßnahmen dienen der Sensibilisierung und Erhöhung der Akzeptanz der Ge- und Verbote der Naturschutzgebietsverordnung zur Vermeidung von Störungen des Gebietes.

FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“

Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Etwa 1.200 m Luftlinie östlich des Bebauungsplangebietes liegt das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ im angrenzenden Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum FFH-Gebiet wurde eine FFH-Prüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz durchgeführt (GFN, 14. April 2015).

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Da durch das Vorhaben keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die maßgeblichen Arten und Lebensräume verursacht und auch (etwaig notwendig werdende) Maßnahmen zum Gebietsmanagement durch die geringfügige Zunahme der Besucherzahlen in Folge des Vorhabens nicht behindert werden, sind diesbezügliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die ökologische Funktion des FFH-Gebietes für Zug-, Gast- und Brutvögel, als potenzielles Rastgebiet für Meeressäuger sowie als Lebensraum für zahlreiche weitere Tier- und Pflanzenarten einschließlich der maßgeblichen Arten und Lebensräume der Anhänge I und II FFH-RL wird durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Migrationen der maßgeblichen Arten zwischen den Schutzgebieten werden nicht behindert oder erschwert. Die Kohärenz des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 bleibt gewahrt.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Besucherlenkung:

Die Maßnahmen umfassen Besucherinformation in Form eines Besucherpavillons und einer Informationsbroschüre im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit bzw. Störempfindlichkeit des Schutzgebietes. Durch die Information der Besucher soll das Verständnis für die Lenkungsmaßnahmen (Gebote der Strandsatzungen) erhöht werden.

Risiko-Management:

Zur Überprüfung der zugrunde gelegten prognostizierten Besucherzahlen wird ein

begleitendes Besuchermonitoring durchgeführt. Sollte sich im Rahmen des Monitorings herausstellen, dass erheblich mehr Besucher des Plangebietes die Strände und Küstenbereiche des FFH-Gebietes nutzen und sich dadurch der Zustand der LRT verschlechtert, ist eine erneute Beurteilung erforderlich.

Im Rahmen des Risiko-Managements werden die Erhaltungszustände der LRT 2110 „Primärdüne, LRT 2120 „Weißdünen mit Strandhafer“, LRT 2130 „Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)“ und LRT 2160 „Dünen mit *Hippophae rhamnoides*“ bis zu einer Entfernung von 5 km zum Priwall (ca. Höhe Barendorf) erfasst. Hierfür werden vor und nach Umsetzung der Baumaßnahmen eine Kartierung der LRT durchgeführt und Beeinträchtigungen und Störungen notiert.

Für die Umsetzung festgestellter, notwendiger Maßnahmen des Risiko-Managements wird zu einem gegebenen Zeitpunkt eine Länder- und Gemeinden übergreifende Vereinbarung erstellt, die die Zuordnung der Maßnahmen regelt. Zunächst wird in einem Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Priwall Waterfront AG die Tragung der Kosten zwischen beiden Vertragspartnern und Ausführung von zum gegebenen Zeitpunkt festzustellenden und durchzuführenden Maßnahmen geregelt.

EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“

Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Etwa 400 m Luftlinie südlich vom Bebauungsplangebiet beginnt mit der Wasserfläche der Pötenitzer Wiek und anschließend dem Dassower See das EU-VSG 2031-401 „Traveförde“.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet wurde eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 20 e Landesnaturschutzgesetz durchgeführt (neu: § 25 LNatSchG) (LEGUAN GMBH, 26. September 2008b).

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Da die Wirkzonen des Vorhabens nicht an die Grenzen des Gebietes heranreichen, sind keine direkten Wirkungen auf die Erhaltungsziele gegeben. Auch mittelbare Beeinträchtigungen konnten ausgeschlossen werden. Es sind daher keine Beeinträchtigungen im Sinne der FFH-RL auf das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die für das FFH Gebiet genannten Hinweise zu Informationsangeboten beziehen sich ebenfalls auf das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“. Es sollen Besucherinformationen im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit bzw. Störempfindlichkeit der Vögel geschaffen werden.

EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“

Ausgangssituation (derzeitiger Umweltzustand)

Etwa 2.400 m Luftlinie südöstlich vom Bebauungsplangebiet beginnt südlich von Pötenitz das EU-Vogelschutzgebiet 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ und reicht westlich bis ans Ufer des Pötenitzer Wiek heran (teilweise überschneidend

mit dem FFH-Gebiet DE 2013-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“).

Aufgrund der räumlichen Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wurde eine FFH-Prüfung nach Art. 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz und § 25 Landesnaturschutzgesetz (GFN, 14. April 2015) durchgeführt.

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Da das Vorhaben keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die maßgeblichen Vogelarten sowie deren Brut-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiete verursacht und auch (etwaig notwendig werdende) Maßnahmen zum Gebietsmanagement durch die Unterhaltungsmaßnahmen nicht behindert werden, sind diesbezügliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die ökologische Funktion des EU-Vogelschutzgebietes wird durch für Zug-, Gast- und Brutvögel durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Migrationen zwischen angrenzenden Schutzgebieten durch die maßgeblichen Arten werden nicht behindert oder erschwert. Die Kohärenz des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 bleibt gewahrt.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine speziellen Maßnahmen vorgesehen.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Ohne die geplante touristische und städtebauliche Entwicklung würden die derzeitigen Angebote zur Freizeitnutzung wie Wassersporteinrichtungen, Minigolf, Camping voraussichtlich in dieser Form weitergeführt. Sie entsprechen geltendem Planungsrecht.

Naturschutzfachlich würde dies voraussichtlich den Fortbestand der erfassten Biotoptypen und -strukturen mit bebauten und versiegelten Bereichen sowie mit den vorhandenen Waldbereichen, sonstigen Gehölzstrukturen und genutzten Freiflächen bedeuten.

6.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Bebauungsplan-gebietes

Zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gesammelt und vor Ort versickert.
- Die geplanten Verkehrsflächen werden im Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut.

- Von der Planung betroffene Pflanzenarten der Roten Liste werden zur späteren Wiederansiedlung gesichert.
- Die Fällung von Bäumen darf nur zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Eingriffe in sonstige Gehölzbestände sowie die Räumung des Baufeldes dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- Der Abriss der Gebäude im Bereich der geplanten Stellplätze am ehemaligen Krankenhaus darf nur zwischen dem 16. September und dem 28. Februar erfolgen.
- Der Abriss der Gebäude Nrn. 10 und 14 im Hafenbereich darf nur zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen. Der Waldcharakter und die Eingrünung bleiben durch die Festsetzungen des Baumbestandes in den Grünflächen weitgehend erhalten. Die gem. Festsetzungen 8.2 und 8.3 naturnah zu gestaltenden Freiflächen in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.3 ermäßigen den Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Pflanzen um 13.624 m².
- Die gem. Festsetzung 9.8 als extensive Gründächer auszubildenden Dächer der SO 1.1 und SO 1.2 ermäßigen den Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Pflanzen um 12.402 m².
- Die Ermäßigung sollte insgesamt nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen, also nicht mehr als 5.976 m² (Bedarf: 6.490 m² + 5.462 m² = 11.952 m²).
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete werden Maßnahmen zur Besucherlenkung (Besucherpavillon, Informationsbroschüren) sowie Maßnahmen zum Risikomanagement (Besuchermonitoring, LRT-Kartierung) durchgeführt.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß Eingriffsbilanzierung sind folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich:

... im Geltungsbereich

Gesicherte Pflanzenarten der Roten Liste werden auf geeigneten Standorten wiederangesiedelt.

Der Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen wird durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen ausgeglichen.

Zum Erhalt des Lebensraumpotenzials für Fledermäuse und Brutvögel werden Ersatzquartiere und Nistkästen an vorhandenen Gebäuden bzw. Großbaumbestand angebracht.

... außerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe durch Bodenversiegelung werden auf den den Waldersatzflächen (6.1 ha) insgesamt 1,56 ha Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und so eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht.

Für Waldumwandlungen (Verlust des Waldstatus ohne tatsächlichen Gehölzverlust und tatsächlichen Gehölzverlust - Wald, Hecke/Feldgehölz) werden auf einer Gesamtfläche von rd. 6,7 ha Ersatzaufforstungen / Aufforstungen durchgeführt

Für den Verlust eines nach § 30 BNatSchG geschützten Dünenbiotops wird in einem Umfang von rd. 0,27 ha eine Fläche auf dem Priwallstrand eingezäunt. Die Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Die genaue Lage der Fläche ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Der Verlust von Bruthabitaten der im Planungsraum freibrütenden Vogelarten und der Jagdreviere für Fledermausarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs und extensiv genutzten Grünland kompensiert.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes „Priwall-Waterfront“. Die Realisierung ist nur an diesem Standort an der Travemündung in Ostseegenähe möglich. Andere Varianten können daher nicht betrachtet werden.

Die Hansestadt Lübeck hat es sich zum Ziel gesetzt, die einzigartigen Standortvorteile des nordwestlichen Priwall für familienorientierte Tourismuseinrichtungen zu nutzen. Dieses Ziel wird verfolgt, um die Bettenzahl in Travemünde deutlich steigern zu können, mit der Folge einer besseren Ausnutzung und Stärkung/Erweiterung der Infrastruktur sowie einer angestrebten Verlängerung der Saison. Da die zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Priwall räumlich begrenzt sind, können nicht alle bisherigen Nutzungen beibehalten werden. Um ein städtebaulich sinnvolles und wirtschaftlich tragfähiges Projekt entwickeln zu können, sind Entscheidungen bezüglich der zum Projekt dazugehörigen Nutzungen und damit verbunden Flächenzuweisungen erforderlich. Die Standortvorteile der unmittelbaren Lage am Wasser – Ostsee und Travemündung – werden durch die naturräumliche Ausstattung mit Wald ergänzt. Um diese Standortvorteile so weit wie möglich zu erhalten, können Nutzungen, die nicht unmittelbar mit dem Tourismus verbunden sind, nicht mehr nachgewiesen werden. Dies betrifft die notwendige Verlagerung von Winterlagerplätzen des Sportboothafens, die außerhalb des Plangebietes erfolgen muss, um die Inanspruchnahme von Waldflächen zu minimieren. Im Rahmen der Planungskonzeption wird daher die Anlage eines Winterlagers für Sportboote nur für einen Verein, der ein Erbbaurecht innehat, in räumlicher Nähe zum Sportboothafen nachgewiesen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe Kapitel 3.5 „Gutachten und Fachbeiträge“.

Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen und Grundlagendaten von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Gesamtlandschaftsplan) und Ergebnisse von Fachgutachten (Biologische Eingriffsbewertung, FFH-Vorprüfungen, Monitoring im Bereich der angrenzenden Ferienhausanlage, Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen) ausgewertet.

In den Fachgutachten wurden die jeweils fachlich üblichen Methoden zur Erfassung und Bewertung herangezogen (z. B. 22. BImSchV., TA Luft, DIN 18005² „Schallschutz im Städtebau“, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“), Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013.

Für die biologische Eingriffsbewertung erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen gemäß der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein (LANU 2003). Es wurden die Gefäßpflanzen der aktuellen Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein (MIERWALD & ROMAHN 2006) sowie der Bundesrepublik Deutschland (KORNECK et al. 1996) in zwei Komplettbegehungen erfasst. Des Weiteren erfolgte eine Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten (Brutvögel, Fledermäuse, sonstige streng geschützte Arten).

Im Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Die Bewertung erfolgte unter Verwendung der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Anlage zum Runderlass vom 09.12.2013.

Für das Bebauungsplangebiet wurden sämtliche Bäume in einem Kataster erfasst.

Die FFH Vorprüfungen für die FFH-Gebiete „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030-392) und für die EU-Vogelschutzgebiete „Traveförde“ (DE 2031-401) und „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) sowie die FFH Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031—301) wurden jeweils als eigenständige Prüfungen nach den Vorgaben von LAMBRECHT et al. (2004) und in Anlehnung an KIFL et al. 2003a, b durchgeführt.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verwendet. Die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgte nach der DIN 4109.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe wurden vor allem die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 39. BImSchV vom

² DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ (Mai 1987), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

August 2010 und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft herangezogen.

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Kenntnislücken oder –defizite lagen nicht vor.

6.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung im Sinne des § 4c des Baugesetzbuches dient dazu, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überprüfen, um in der Lage zu sein, bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Überwachung kann sich nur auf unvorhergesehene Auswirkungen erstrecken, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Es ist also nur auf die Umweltauswirkungen abzustellen, bei denen innerhalb dieses Umweltberichts eine Prognoseungenauigkeit besteht.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für den Schutz und die Entwicklung von Pflanzenarten der Roten Liste und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel werden durch ein „Bio-Monitoring“ überprüft.

Die Inanspruchnahme von Lebensräumen, Bodenversiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes bedürfen keiner nachträglichen Überprüfung

Für die Umsetzung festgestellter, notwendiger Maßnahmen des Risiko-Managements wird zu einem gegebenen Zeitpunkt eine Länder und Gemeinden übergreifende Vereinbarung erstellt, die die Zuordnung der Maßnahmen regelt. Zunächst wird in einem Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Priwall Waterfront AG die Kostentragung und Ausführung von zum gegebenen Zeitpunkt festzustellenden und durchzuführenden Maßnahmen geregelt.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - liegt in der Hansestadt Lübeck, im Stadtteil Travemünde, zu der die Halbinsel Priwall gehört. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen rund um den Passathafen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Ferienapartments und Ferienhäusern einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Erlebniscenter) geschaffen werden. Des Weiteren sind Einrichtungen zur Aufwertung des Sportboothafens im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hafenpromenade geplant.

Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen Sondergebiete für den Fremdenverkehr und Wasserflächen mit Freizeit- und Erholungsbezug sowie Grünflächen, Flächen für Wald und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Grundstück des bestehenden Wohngebäudes an der Mecklenburger Landstraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Sondergebiete nehmen mit ca. 6,8 ha den größten Flächenanteil ein.

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Menschen verbunden.

Die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Klima / Luft sind nicht erheblich betroffen.

Schutzgüter Boden und Wasser: In dem Bebauungsplangebiet stehen künstliche Böden durch Aufschüttungen mit nährstoffarmen Sanden und Kiesen über sandigen natürlichen Bodenschichten an. In bewaldeten oder kleinflächig mit Küstendüne bestandenen Bereichen ist die Bodenfunktion aufgrund des geringen anthropogenen Einflusses weitgehend erhalten während im Bereich des Hafens und des Campingplatzes die Bodenfunktion bereits durch Bodenversiegelungen mit einem Versiegelungsgrad von ca. 30 % gestört ist. Der 1. Grundwasserleiter befindet sich in ca. 2 m Tiefe unter GOK (ca. NN +0,5/+1,0 m im südwestlichen Teil) und bildet sich zwischen der Trave und den oberflächennahen Sanden. Der Grundwasserstand wird vom Wasserstand der Trave hydraulisch beeinflusst.

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen entstehen durch Zunahme der Versiegelung infolge Überbauung und Flächenbefestigung bisher unversiegelter Böden in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung und mit besonderer Bedeutung (ca. 3,6 ha). Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung ist Aufgrund der geplanten Versickerung nicht schädlich verunreinigter Oberflächenwässer und Wechselbeziehungen zwischen der Trave und dem Grundwasser als gering einzuschätzen.

Auswirkungen auf das angrenzende Oberflächengewässer Trave sind nicht zu erwarten.

Der Verlust der Bodenfunktion durch Bodenversiegelung wird gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Runderlass vom 09.12.2013) durch die Entwicklung naturbetonter Biotoptypen auf Acker ausgeglichen.

Altlasten: Im Bereich einer Luftschutzbunkeranlage am Priwallhafen befinden sich PAK-haltige Teerablagerungen. Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist eine Sanierung durch Entfernung der Teerablagerungen und weiterer Abfälle und ordnungsgemäßer Beseitigung durchzuführen.

Schutzgut Klima und Luft: Die Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Bedingungen (z. B. Frischluftentstehung) werden aufgrund der Lage unmittelbar an der Ostsee bzw. Trave und des damit vorherrschenden Einflusses des maritimen Klimas mit hoher Luftfeuchte und hohen Windgeschwindigkeiten als unerheblich eingestuft. Für die baulichen Nutzungen im Plangebiet soll ein Energiekonzept aufgestellt werden, welches die Emissionen im Plangebiet durch effiziente und schadstoffarme Energieerzeugung minimiert. Infolge der Durchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Belastung mit Luftschadstoffen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften): Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet sind überwiegend durch teilweise gehölzbestandene und durchgrünte Siedlungsbiotope (Sportboothafengelände mit Gebäude-, Verkehrsflächen, Campingplatz) und Wald geprägt.

Neben Siedlungsbiotopen und Wald werden vergleichsweise kleinflächig mit Küstendünenbereich, Strandwall, vegetationsfreier Sandstrand und Graudüne auch Küstenbiotope von der Planung berührt.

Bemerkenswert ist das Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste in diversen Teilbereichen des Bebauungsplangebietes

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Grünflächen, Einzelbäume, Hafenbereich und Dünenbiotop in Anspruch genommen. Der derzeitige Waldbestand und alte Baumbestand im Bebauungsplangebiet wird weitestgehend erhalten. Da nach Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWaldG vom 05.12.2004, § 24) ein Waldabstand von Bebauung erforderlich ist, wird allerdings zur Vermeidung von Abholzungen bzw. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit ausgebildetem Waldrand eine dauernde Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG in einem 30 m Streifen, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen zu einer öffentlichen Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen.

Die Verluste durch Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz, sonstigem Gehölzverlust (Wald, Hecke, Feldgehölz, Einzelbäume), Verlust von Dünenbiotopen, Verlust von Standorten von Pflanzenarten der Roten Liste sollen durch Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Ausgleichsmaßnahmen auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche in Lübeck-Nienhüsen („Neue Koppel“) und auf einer Fläche auf dem Priwallstrand ausgeglichen werden. Darüber hinaus sollen Bestände von Pflanzenarten der Roten Liste während der Bauzeit gesichert und inselartig als Initialvegetation auf geeignete Trockenstandorte im Baugebiet umgesiedelt werden.

Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften): Der artenschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und diejenigen europäischen Vogelarten, die in Deutschland heimisch sind. Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassungen (LEGUAN GMBH 2012, BIOPLAN 2014/2015) wurden die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Des Weiteren wurden Vorkommen der Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und im Rahmen von Potenzialanalysen Vorkommen des Fischotters und streng geschützter Wirbellose eingeschätzt.

Im Ergebnis wurden 30 heimische europäische Vogelarten und insgesamt vier in Anhang IV der FFH-RL gelistete Fledermausarten im Bebauungsplangebiet erfasst (Richtungsflüge, Jagd). (Potenzielle) Fledermausquartiere wurden in einigen Hafengebäuden festgestellt. Weitere streng geschützte Amphibien-, Reptilien- oder Säugetierarten wurden nicht festgestellt bzw. können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt für diese Artengruppen daher.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (Einhaltung bestimmter Zeiten bei Abriss von Gebäuden, Einhaltung bestimmter Zeiten bei Räumung des Baufeldes und Fällung von Gehölzen, Besatzkontrolle potenzieller Zwischenquartiere vor Durchführung baulicher Eingriffe, Umsetzung baulicher Maßnahmen an Gebäuden, Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthabitaten für Vögel). Der unvermeidbare Verlust von Bruthabitaten der im Bebauungsplangebiet freibrütenden Vogelarten wird durch die Anlage von Gehölzen mit standortgerechten Arten und Sukzessionsflächen mit aufkommendem Gehölzaufwuchs im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert.

Schutzgut Landschaft: Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein durch Siedlungen und Freizeiteinrichtungen stark anthropogen überprägter Küstenabschnitt. Insbesondere von der Nordseite Travemündes betrachtet, werden die Freizeitbereiche und Gebäude durch die umgebende Waldkulisse in die Landschaft eingebunden.

Das geplante Ferienwohngebiet wird den durch extensive Erholung gewachsenen Küstenabschnitt insbesondere auch durch den Verlust von Gehölzen stark verändern. Die neugestalteten Bereiche werden durch eine verbleibende Wald- und Gehölzkulisse allerdings auch weiterhin eingebunden sein. Ergänzend dazu wird durch die Neugestaltung des Ferienhausgebietes und der baulichen Entwicklung des Passathafens mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung getragen. Es verbleibt ein Verlust von Wald und Gehölzbeständen, der als eine örtliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten ist. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt im Zusammenhang mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und mit dem Waldersatz nach Landeswaldgesetz multifunktional.

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit: Aufgrund der örtlichen Lage der Planfläche wirken Geräuschimmissionen des Verkehrs, des Hafens, des Kreuzfahreranlegers Ostpreußenkai sowie von maritimen gewerblichen Nutzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die auf die Planfläche einwirkende Lärmbelastung aus gewerblicher Nutzung (ohne Kreuzschiffahrt im Nachtzeitraum) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Die durch die Kreuzschiffahrt verursachten nachtszeitlichen Geräuschimmissionen treten an weniger als 10 Tagen im Jahr auf und können gem. TA Lärm als seltene Ereignisse eingestuft werden. Im Hinblick auf diese gewerblich verursachten Schalleinwirkungen sind im Bebauungsplan keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei der Betrachtung der Geräuschimmissionen in Bezug auf den Straßen- und Schiffsverkehr werden Überschreitungen der Orientierungswerte im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten, aus diesem Grund sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden bzw. Fenstern vorzusehen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten.

Als Ergebnis der Untersuchung zur Gesamtbelastung aller betrachteten Luftschadstoffe (insbesondere maßgeblich sind Schiffsbewegungen) liegen die resultierenden Jahresmittelwerte deutlich unterhalb der vorgegebenen Werte der 39. BImSchV. Auch die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV können eingehalten werden. Die Gesamtbelastung bleibt also für alle Schadstoffe im gesamten Plangebiet unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV und stellt somit keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit dar.

Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet durch Freizeit- und Erholungsnutzungen, Mischnutzungen und den damit verbundenen Verkehren müssen weitgehend minimiert werden, um insbesondere den Charakter des Seeheilbades aufrechtzuerhalten. Ein entsprechendes Energiekonzept soll aufgestellt werden, um zu vermeiden, dass Immissionswerte überschritten werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage ein wichtiges Erholungsgebiet. Um den Erholungsdruck auf den geschützten Küstenstreifen nicht zu erhöhen, werden die Besucher des Ostseestrandes auf den vorhandenen Wegen zum Strand gelenkt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind mit einem landschaftsgerechten Zaun vor dem Betreten

abzugrenzen. Durch Öffentlichkeitsarbeit, Informationstafeln und die geplante Ansiedlung einer Naturschutzstation können die Feriengäste für die schützenswerte Natur auch im nahen Umfeld sensibilisiert werden. Es sind daher keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf das Erholungsgebiet zu erwarten

Kultur- und andere Sachgüter: Das im Priwallhafen liegende Schiff „Passat“ ist ein Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein. Auswirkungen der Bebauung auf den Passathafen, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu weiteren negativen Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

NATURA 2000 Gebiete: Das FFH Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“, DE 2031 - 301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie die EU-Vogelschutzgebiete DE 2031-401 „Traveförde“ und DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ liegen außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan. Die Wirkzonen des geplanten Bebauungsplanes reichen im Norden bis an die Grenze des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ mit dem Lebensraumtyp Ästuar (FFH-Code 1130) heran. In diesen Bereichen kommt es jedoch zu keiner Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele. Beeinträchtigungen für die vorkommenden Arten des Anhang II der FFH-RL Fluss- und Meerneunauge sowie Fischotter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Da die Wirkzonen des Vorhabens nicht an die Grenzen des EU-Vogelschutzgebietes DE 2031-401 „Traveförde“ und DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ heranreichen, sind für diese Gebiete ebenfalls keine direkten Wirkungen auf die Erhaltungsziele gegeben. Auch mittelbare Beeinträchtigungen konnten ausgeschlossen werden. Es sind darüber hinaus Maßnahmen zur Besucherlenkung im Plangebiet vorgesehen, um die Besucher des Priwalls im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit und insbesondere auf geltende Regelungen der bestehenden Naturschutzgebietsverordnung zu sensibilisieren.

Für das Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dasower See und Trave“ wurde im Rahmen der FFH - Verträglichkeitsprüfung festgestellt, dass die prognostizierten Besucherzahlen nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen. Für dieses Gebiet wird ein Risikomanagement durchgeführt, dass dann greift, wenn die durch das Vorhaben bedingten Besucherzahlen deutlich über den prognostizierten Zahlen liegen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Die Realisierung ist nur an diesem Standort an der Travemündung in Ostseennähe möglich. Andere Varianten können daher nicht betrachtet werden. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die derzeitigen Angebote zur Freizeitnutzung wie Wassersporteinrichtungen, Minigolf, Camping voraussichtlich in dieser Form weitergeführt. Sie entsprechen geltendem Planungsrecht. Naturschutzfachlich würde dies voraussichtlich den Fortbestand der erfassten Biotoptypen und -strukturen mit bebauten und versiegelten Bereichen sowie mit den vorhandenen Waldbereichen, sonstigen Gehölzstrukturen und genutzten Freiflächen bedeuten.

7. Auswirkungen der Planungen

7.1 Auswirkungen auf umgebende und bestehende Nutzungen

Umgebende Nutzungen

Der Priwall als Travemünder Ortsteil ragt als Halbinsel in die Trave hinein und ist im Norden von der Trave, im Süden von der Pötenitzer Wiek und im Osten von der Ostsee umgeben.

Die derzeitigen Nutzungen in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 33.05.00 sind gekennzeichnet durch eine vielfältige Nutzungsmischung. Südlich der Mecklenburger Landstraße wechseln sich freizeitorientierte Sonderbauflächen mit klassisch genutzten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ab. Im Westen befinden sich ein Ferienhaus- und ein Wochenendhausgebiet. Diese intensiv genutzten Bereiche sind durch Freiflächen mit teilweise Landschaftsbild prägenden Gehölzbeständen und Waldflächen aufgelockert. Die Waldbereiche sind von einem Freizeitwegenetz mit Wegebeziehungen zum Strand durchzogen. Das bereits abgebrochene ehemalige Priwallkrankenhaus entlang der Mecklenburger Landstraße hob sich deutlich von den anderen umgebenden städtebaulichen Strukturen ab, dies trifft noch auf die weiterhin bestehenden Gebäude Häuser 4 und 5 zu, in denen das Archiv der Stadtbibliothek untergebracht ist.

Bestehende Nutzungen

Das Siedlungs- und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist überwiegend durch das Gelände südlich des Hafens mit seinen Gebäuden, Verkehrsflächen und dem Campingplatz sowie den vorhandenen Wald- und Vegetationsbeständen geprägt. Ebenso unterschiedlich wie das Landschaftsbild sind die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet. Neben den wasserbezogenen Nutzungen des Sportboothafen (einschl. des Liegeplatzes für die Passat und dem Schiffsanleger der Fußgängerfähre) werden die Flächen südlich des Hafenbeckens durch die Segler-Vereine und einen Campingplatz genutzt. Als strukturierendes Element zwischen den verschiedenen Nutzungen sind Waldflächen vorhanden. Es lässt sich also feststellen, dass sowohl das Bebauungsplangebiet als auch die sich hieran anschließenden Flächen schon heute durch ein vielfältiges Nutzungsgefüge geprägt sind.

Auswirkungen

Das geplante Projekt „Priwall Waterfront“ am Passathafen mit insgesamt ca. 2.000 Betten in unterschiedlichen Angebotsformen soll mit einer auf den ganzjährigen Familien-Tourismus ausgerichteten Entwicklung die Chance bieten, die Wettbewerbsvoraussetzungen mit den anderen Seebädern an der Ostsee weiter zu verbessern.

Die Entwicklung eines einzigartigen Standortes für den Familienurlaub mit generationsübergreifenden Urlaubsformen ist bestimmendes Planungsziel, ebenso wie die Stärkung der Anziehungskraft durch neu zu schaffende Nutzungsangebote im Bereich des Passathafens für Übernachtungs- und Tagesgäste. Mit der Erhöhung der Anzahl der Übernachtungsgäste geht die Verbesserung der Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Region einher und stimuliert die Schaffung von Arbeitsplätzen im Tourismussektor und in nachfolgenden Wirtschaftszweigen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Unterbringung von verschiedenen Nutzungen vornehmlich aus dem Freizeit- und Erholungssektor vorgesehen. Hier sind beispielsweise

Ferienhäuser, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe (Hotel, Eventgastronomie u. a.) aber auch kleinere Einzelhandelsbetriebe für den touristischen und täglichen Bedarf, sportlichen Zwecken dienende Anlagen (Sportboothafen, Seglerheim, Erlebniscenter u. a.) sowie die Sicherung und Ergänzung der bestehenden Infrastruktur zu nennen. Es entsteht somit eine vielfältige Nutzungsmischung, die nach ihren Nutzungsintensitäten gegliedert und städtebaulich geordnet wird.

Konflikte zu den umgebenden Strukturen sind derzeit nicht zu erkennen. Die sich östlich anschließende Ferienhausbebauung wird durch die Sondergebietsnutzungen im Bebauungsplangebiet funktional ergänzt, da es sich in beiden Bereichen um freizeitorientierte Nutzungen handelt.

Darüber hinaus werden die gliedernden Wald- und Grünflächen weitgehend erhalten. Sie schirmen die südlich der Mecklenburger Landstraße gelegenen Siedlungsansätze von den hinzutretenden Nutzungsbereichen ab.

Aufgrund der beabsichtigten Intensivierung der Freizeitnutzungen am Priwallhafen werden bestehende Einrichtungen (z. B. der Campingplatz) aufgegeben und durch neue, moderne Angebotsformen ersetzt. Für die aus der Planung resultierende Reduzierung der Flächenangebote und Nutzungseinschränkungen (z. B. für den Segler-Verein) werden am bestehenden Standort oder in unmittelbarer Nähe mit den jeweiligen Betreibern abgestimmte Ersatzstandorte geschaffen.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Verkehrsuntersuchung zum „Entwicklungskonzept Priwall Waterfront“, Büro urbanus/ Lübeck, Stand 09.04.2014 sowie Schuh & Co.GmbH, ergänzende Verkehrszählung Mecklenburger Landstraße/Landesgrenze vom 17.07.2014.

Die Verkehrsprognose 2030 ergab unter Einbeziehung allgemeiner verkehrsrelevanter Entwicklungen sowie der fertig gestellten Feriendörfer mit 134 Häusern eine Verkehrszunahme auf dem Priwall gegenüber dem Status quo 2012 von rund 7%. Der Hauptanteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens entfällt dabei auf die erwartete weitere Entwicklung im Tourismusbereich im Umfeld von Travemünde, die sich z.B. durch eine weitere Aufstockung der Bettenkapazität (auch unabhängig vom Projekt „Waterfront“) sowie eine allgemeine Attraktivitätssteigerung im touristischen Bereich ergibt.

Die neuen Nutzungen im Projektgebiet „Waterfront“ werden ohne Frage zu einer spürbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens auf dem Priwall führen. An einem durchschnittlichen Werktag werden je nach Querschnitt zusätzlich bis zu 400 Kfz am Tag die Mecklenburger Landstraße befahren. Dies bedeutet gegenüber dem Prognose-Nullfall nochmals einen Verkehrszuwachs von etwa 15%. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Teil der Touristen, die bereits heute den Priwall aufsuchen, auch Nutzer der neuen Einrichtungen (i.W. Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit) sein werden, so dass sich die Verkehrszunahme durch sogenannte „Verbund- und Mitnahmeeffekte“ entsprechend reduziert. Weiter ist

anzunehmen, dass durch die neuen Angebote auf dem Priwall heute notwendige Wege der Priwall-Einwohner auf die Travemünder Seite zum Teil entfallen (z.B. bei der Nahversorgung). Insgesamt wird angenommen, dass etwa 80% der Verkehre zu den Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit tatsächliche Neuverkehre sind, die die bestehenden Verkehrsbelegungen entsprechend erhöhen.

In der Gesamtschau ergibt sich aus dem neuen städtebaulichen Konzept unter Einbeziehung aller für die Verkehrsentwicklung relevanten Faktoren eine Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Mecklenburger Landstraße als Haupteinfahrungsstraße des Priwalls um bis zu 22% gegenüber dem Status-quo 2012, wobei allerdings nur etwa 1/3 der Verkehrszunahme dem Projekt „Waterfront“ anzurechnen ist (s.o.). Im maximalen Querschnitt ergibt sich eine Belegung von knapp 3.400 Kfz/24h.

In der Gesamtbewertung sind die verkehrlichen Auswirkungen, die sich aus dem Feriendorf und dem Projekt „Waterfront“ ergeben, als „moderat“ und verträglich einzustufen. Die Verkehrsabwicklung auf der Mecklenburger Landstraße und den angrenzenden Straßen sowie den Zufahrten zum Priwall wird sich durch die städtebauliche Entwicklung auf dem Priwall nicht signifikant verändern bzw. verschlechtern. Insbesondere die Grenzen der Leistungsfähigkeit auf der Mecklenburger Landstraße werden auch in Zukunft an durchschnittlichen Verkehrstagen bei Weitem nicht erreicht. Die Straße kann in Bezug auf die Verkehrsbelegung und die Straßenraumgestaltung gemäß den aktuellen Regelwerken (z.B. RAS 06) weiterhin in die Kategorie „Sammelstraße“ eingestuft werden.

In der Schulferienzeit Sommer 2014 wurde seitens der Abteilung 5.610.4 Verkehrsplanung eine erneute Verkehrserhebung in der Mecklenburger Landstraße in Höhe der Landesgrenze am Donnerstag den 17.07.2014 durchgeführt, um auch den aktuellen Urlaubsverkehr mit dem Normalverkehr (saisonale Schwankungen) abgleichen zu können.

Am Querschnitt ergeben sich aus diesen Erhebungsdaten Querschnittswerte von 3.200 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsaufkommen von 100 Kfz/24h. Sowohl der Kfz-Wert als auch der Schwerverkehrsanteil von 3% sind für eine zweistreifige Kreisstraße ohne jegliche Beanstandung - auch im Vergleich zu dem Normalwerktagsverkehr (Anmerkung: selbst eine theoretische Verdopplung dieser Kfz-Werte wären für diese Kreisstraße verkehrstechnisch zu bewältigen).

Der Radverkehrsanteil in den Sommermonaten nimmt erwartungsgemäß deutlich zu; in den zehn Erfassungsstunden am 17.07.2014 lag das Radverkehrsaufkommen an der Landesgrenze am Querschnitt bei 400 Rf/10h.

Insofern haben die ausgesprochenen Empfehlung des o.g. Verkehrsgutachtens bzgl. der Mecklenburger Landstraße (Kreisstraße K3) weiterhin Bestand.

Aus den Verkehrserhebungen an der Mecklenburger Landstraße und den Übernachtungsstatistiken des Priwall - Feriendorfes wird deutlich, dass der Freitag und der Samstag voraussichtlich die künftigen Spitzentage im Verkehrsaufkommen bilden. Im Vergleich zum durchschnittlichen Wochentag, sind am Freitag im Zulauf zur Priwallfähre rund 250 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt zu erwarten (vgl. Bild 4-2). Da die Status-quo-Erhebungswerte sich bereits auf den Spitzenmonat August beziehen, sind keine saisonalen Zuschläge in der Verkehrsbelegung mehr zu berücksichtigen. Somit kann die Kfz-Belegung auf der Mecklenburger Landstraße im Zulauf zur Priwallfähre bis auf knapp 3.400 Kfz/24h an Spitzentagen ansteigen. Für die Spitzenstunde der Verkehrsnachfrage am Nachmittag bedeutet dies einen Kfz-Strom von etwa 140 Kfz/h im Zu- und Ablauf der

Priwallfähre (entsprechend 8,5% Anteil des Richtungsstromes). Bei einer Kapazität von 18 Pkw je Fähre ergibt sich bei einem Regelbetrieb mit zwei Fähren nach heutigem Fahrplan mit 6 Umläufen pro Stunde eine Gesamtkapazität von 108 Pkw pro Stunde und Richtung. Demnach würde sich ein -allerdings nur temporärer - Rückstau von 32 Kfz in der Spitzenstunde ergeben.

Temporäre Stauerscheinungen in der Zufahrt zur Priwallfähre sind also weiterhin möglich und zu bestimmten Zeiten sogar wahrscheinlich. Allein aus wirtschaftlichen, aber auch aus verkehrlichen Gründen ist es aber nicht sinnvoll und üblich, die Bemessung von Verkehrsanlagen nach dem Spitzenverkehrsaufkommen vorzunehmen, um damit nur kurzzeitig erforderliche Leistungsreserven zu aktivieren. Außerdem besteht mit einer weiteren Glättung der „Wechseltage“ für die Feriendomizile und ggf. dem Einsatz einer dritten Fähre die Möglichkeit zu einer Entspannung der Situation. Ebenfalls positive Auswirkungen sollte die Erneuerung der Personenfähre einschließlich der Fahrradmitnahmemöglichkeit haben.

Für den Priwall wurde ein verkehrliches Entwicklungskonzept entworfen, bei dem die Akzeptanzförderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs im Vordergrund stehen. Im Mittelpunkt der Planungen steht ein eigenständiges oder zumindest verkehrsberuhigtes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr, vor allem in Verbindung mit der Umgestaltung des Straßenraumes der Mecklenburger Straße. Darüber hinaus sind die Stärkung des ÖPNV, die Vermeidung von Durchgangsverkehren bzw. nicht nutzungsbezogenen Verkehren im Plangebiet, die zurückhaltende Bemessung der Parkplatzkapazitäten (insbesondere der öffentlichen Parkplätze) sowie die Ausweisung von Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigter Bereiche weitere Bausteine des verkehrlichen Entwicklungskonzeptes.

Zum Schutz der Sondergebietsflächen vor Lärmimmissionen werden entlang der Mecklenburger Landstraße und im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets Lärmpegelbereiche festgelegt, in denen erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt (vergl. Kap. 5.6 und 6.3.6) sind.

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Die Flächen, die als Sondergebiete für den Fremdenverkehr an die Priwall Waterfront AG mit Kaufvertrag vom Dez. 2007/Januar 2008 mit aufschiebender Bedingung (Satzungsbeschluss Bebauungsplan) verkauft wurden, werden nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes neu vermessen. Alle öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Fläche des SO 3 „Öffentliches Parken“ verbleiben bei der Hansestadt Lübeck. Die Flächen des SO 2 Wassersportgebiet werden zum größten Teil als Erbbaurecht dem Seglerverein Herrenwyk übertragen, die notwendigen Einrichtungen für den Betrieb des Sportboothafens (SO 2, Sanitärgebäude, Hafenmeister, Gemeinschaftsstellplätze) verbleiben ebenfalls bei der Hansestadt Lübeck

9. Kosten und Finanzierung

Alle durch das Vorhaben entstehenden Planungskosten (Gutachten im Rahmen des B-Planes, Beauftragung von Fachplanern, Wettbewerbskosten sowie Kosten für die Herstellung notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen mit einem Monitoring über 6 Jahre, der öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen die Neugestaltung der Promenade) sowie notwendiger Leitungsverlegungen werden von der Priwall Waterfront AG getragen. Die Kostentragung inklusive der Regelungen zur Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.1 Einnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung mit Ferienwohnungen, Läden, Gastronomie, touristischen Dienstleistungen und Erlebniscenter auf städtischen Flächen. Die Hansestadt Lübeck erzielt Einnahmen aufgrund des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet. (siehe Kaufvertrag vom 20.12.2007/Beschluss der Bürgerschaft vom 31.01. 2008)

Des Weiteren werden Einnahmen erzielt durch Zuschüsse des Landes zur Neugestaltung der Promenade (Zusage 1. Bauabschnitt: 70%) und der neuen Steganlage, Zuwendungen des Landes zur Altlastenuntersuchung, jeweils ein Zuschuss des SVH und der Priwall Waterfront AG zur Verlagerung des Erbbaurechtsgrundstückes mit Neubau Halle und Messegebäude.

Während der Bauphase sind wirtschaftliche Effekte durch Aufträge an die örtliche Bauwirtschaft zu erwarten.

Es entstehen Arbeitsplätze in der Gästebetreuung und Gastronomie.

Nach Realisierung der Baumaßnahmen werden dauerhaft Einnahmen durch Kurabgaben, Steuern, Ausgaben der Gäste in den Ferienwohnungen und damit wirtschaftliche Effekte sowohl für die örtliche Gastronomie als auch kulturelle Einrichtungen erwartet.

9.2 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für die Baufeldfreimachung:

- die Verlagerung des Erbbaurechtsgrundstückes des Seglervereines Herrenwyk
- Abbruchkosten der Hallen Am Priwallhafen
- die Kündigung von Nutzungen und damit entgangene Einnahmen bzw. Entschädigungen
- die Verlagerung eines Trafo, Ankauf eines Grundstückes der Stadtwerke
- Infrastruktur Sportboothafen wie Neubau Sanitäranlagen, Hafenmeisterbüro, Verlagerung der Kräne, der Separationsanlage
- Erstellung von Stellplätzen und Winterlagerflächen für den Sportboothafen

- Neugestaltung der Promenade mit Steganlage
- Gutachterkosten

b) mittelbare Kosten

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

10. Verfahren

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 18.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 33.05.00 – Priwall Waterfront - beschlossen. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 25.02.2008.

In der Sitzung des Bauausschuss am 16.12.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss bekräftigt sowie eine Neuabgrenzung des Teilbereiches 1 beschlossen und in der Stadtzeitung am 21.01.2014 amtlich bekanntgemacht.

Planungsanzeige gemäß § 16(1) Landesplanungsgesetz und landesplanerische Stellungnahme

Im Rahmen der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 19.11. 2008 erstmalig das Vorhaben angezeigt.

Mit Schreiben vom 19.12.2008 verweist die Abteilung Landesplanung auf den Regionalplan für den Planungsraum II hin, in dem der Bereich Travemünde innerhalb eines Ordnungsraumes für den Tourismus und Erholung liegt, in dem vorrangig die Qualität und Struktur des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden sollen. Des Weiteren wird auf das mit allen Gebietskörperschaften der Region Lübeck abgestimmte „Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL)“ verwiesen. Eine größere touristische Entwicklung auf dem Priwall steht mit den Darstellungen des ERL und den Zielsetzungen des Regionalplanes für den Planungsraum II grundsätzlich in Übereinstimmung.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 in der Zeit vom 19.03.2008 bis einschließlich 03.04.2008 durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Darüber hinaus wurde über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen in einer öffentlichen Veranstaltung am 19.03.2008 in der Ostseeakademie, Europaweg 3 in Lübeck Travemünde informiert sowie Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern und

Fragen zu stellen bzw. Anregungen abzugeben. Es waren ca. 100 Bürgerinnen und Bürger anwesend.

Eine weitere öffentliche Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – in geänderten Grenzen fand in der Zeit vom 06.02.2014 bis einschließlich 21.02.2014 im Foyer der Bauverwaltung, Erdgeschoss Mühlendamm 10 bis 12 statt.

Ferner wurden die für die Flächen des Plangebietes vorgesehenen Ziele und Zwecke der Planung einschließlich ihrer voraussichtlichen Auswirkungen in einer öffentlichen Veranstaltung am 05.02.2014 in der Halle 2 auf dem Priwall gesondert dargelegt. Es waren ca. 400 Personen anwesend, die von der Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern und Fragen zu stellen bzw. Anregungen abzugeben, regen Gebrauch gemacht haben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB

Erstmalig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, im Zeitraum vom 23.01. bis 08.02.2008 beteiligt.

Weitere Beteiligungen erfolgten auf Grund von wesentlichen Änderungen der Planungsinhalte am 08.02.2012 und am 22.01.2014.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 15.04.2014 mit Frist bis zum 23.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB erfolgte auf Grund von Missverständnissen nachträglich in der Zeit vom 16.09. bis einschließlich 16. Oktober 2014.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – in der vom Bauausschuss beschlossenen Fassung vom 07.07.2014 hat gemäß Bekanntmachung am 08.07.2014 in der Zeit vom 23.07. bis einschließlich 22.08.2014 öffentlich ausgelegt.

Es wurden insgesamt ca. 600 Stellungnahmen abgegeben, davon ca. 100 individuell verfasste Schriftstücke.

Die Auswertung der Stellungnahmen erfolgt nach der erneuten Auslegung.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung war erforderlich, da sich folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Planungsstand vom Sommer 2014 ergeben haben:

- Die Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG i.V.m. § 25 LNatSchG für das FFH Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wurden grundlegend überarbeitet und mit den Nachbargemeinden Mecklenburg-Vorpommerns, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nord-West-Mecklenburg und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Nord-West-Mecklenburg umfassend abgestimmt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht zum B-Plan 33.05.00 Priwall Waterfront, Teilbereich 1 eingeflossen.
- Ergebnisse aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten zum Rückbau der Gebäude am Priwallhafen (insbesondere Fledermausschutz)
- Reduzierung der maximal zulässigen Höhen für die sogenannten Sonderbauten um 3,50m auf max. 19,00 m üNN
- Berücksichtigung der konkretisierten Planungen für die Neugestaltung der Promenade

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte nach Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bauausschusses am 01.06.2015 in der Zeit vom 17.06. bis 17.07.2015. Es wurden Stellungnahmen von Privaten als auch von den Trägern öffentlicher Belange nochmals, erneut bzw. ergänzt vorgebracht, die (sofern ältere Stellungnahmen nicht vollkommen überholt waren) in die Gesamtabwägung eingeflossen sind.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 15. Dezember 2010 (GVObI. S. 850)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010

(GVOBl. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2010
(GVOBl. S. 784)

10.3 Fachgutachten

Siehe Kapitel 3.5 der Begründung