



► **Nr. VO/2015/03098**
öffentlich

Lübeck, 16.10.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 32.01.04 Travemünde Strandpromenade Maritim- ehem. Aqua Top - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.11.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.11.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
17.11.2015	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
24.11.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.11.2015	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 sowie die nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die während der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 32.01.04 Travemünde Strandpromenade Maritim -ehem. Aqua Top– abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die Berichte zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der vorgenannten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) 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 und 172 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 32.01.04 Travemünde Strandpromenade – Maritim ehem. Aqua Top– in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

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

3. 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 BauGB beteiligt:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.530 Gesundheitsamt
2.830 Kurbetrieb Travemünde
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
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

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 Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 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
(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt.9 der Begründung)

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

1. Auswertungsbericht bestehend aus Teil A zu den im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und aus Teil B (1 bis 4) zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. (Prüf- und Abwägungsbericht)
2. Bebauungsplan 32.01.04 Travemünde Strandpromenade Maritim ehem. Aqua Top, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
3. Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
4. Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
5. Begründung zum Bebauungsplan 32.01.04 Travemünde Strandpromenade Maritim- ehem. Aqua Top, Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

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

Im Teil A sind die vorgenommenen Änderungen nach erfolgter Öffentlicher Auslegung dargelegt und die hierzu im Rahmen der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt.

Im Teil B sind in den Teilen B.1 und B.2 die Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt und einwenderbezogen ausgewertet, in den Teilen B.3 und B.4 sind die Stellungnahmen aus den Verfahren frühzeitigen Beteiligungsschritten aufgeführt, die nicht berücksichtigt worden sind und nach wie vor für die Abwägung relevant sind.

Teil A

Änderungen nach erfolgter Öffentlicher Auslegung sowie die hierzu eingegangenen Stellungnahmen

Teil B

Teil B.1: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B.2: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen aus dem Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB

Teil B.3: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil B.4: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen aus dem Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:

Lübeck, den 12.10.2015

claussen-seggelke stadtplaner

Torben Sell

Hansestadt Lübeck

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Alice-Yvonne Beyerle

Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top

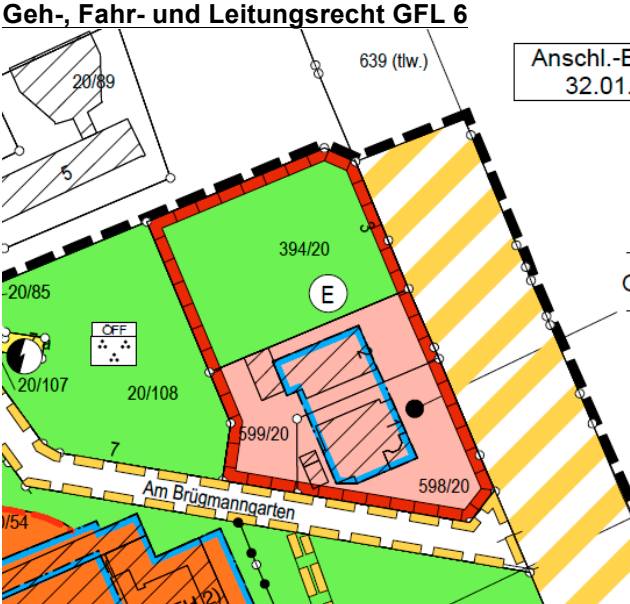
Teil A: Übersicht über die nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgten Änderungen der Planung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren

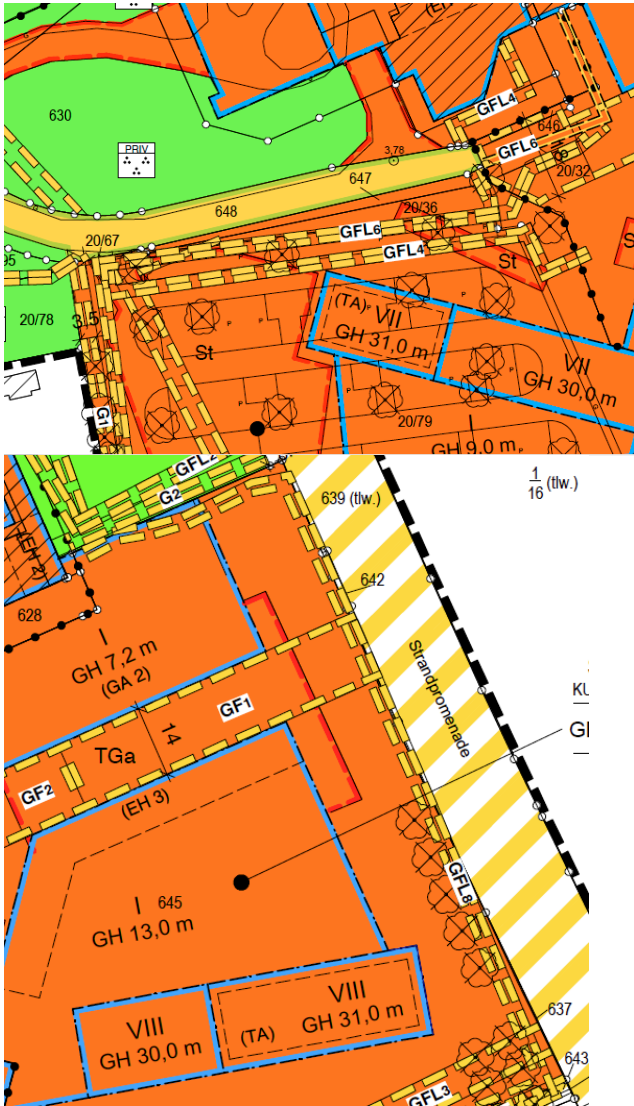
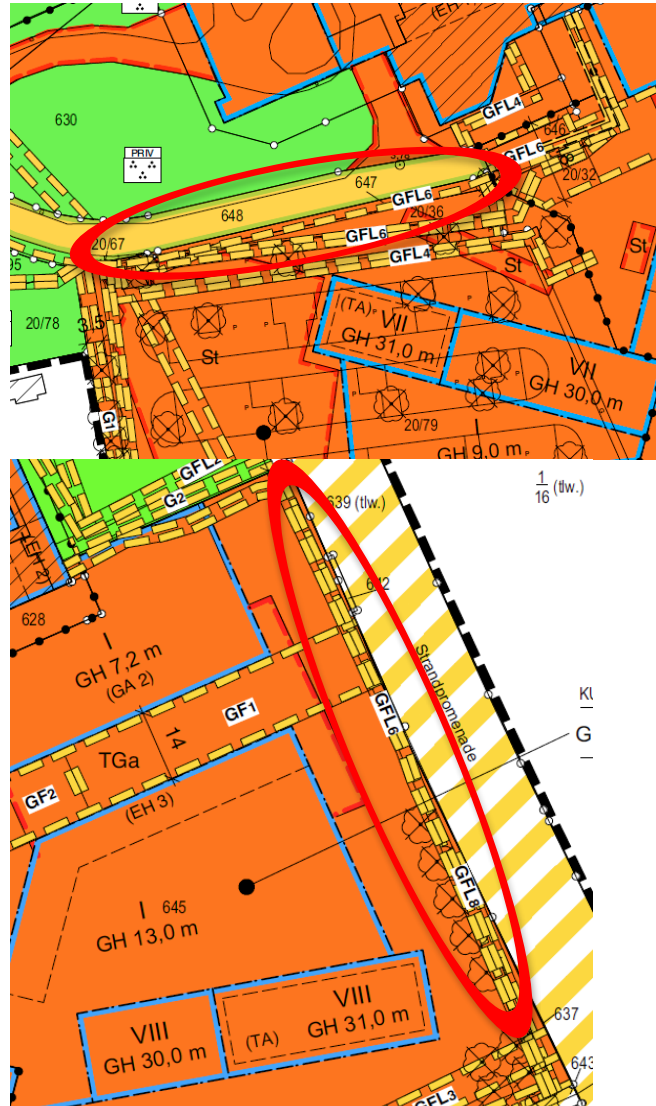
Stand: 12.10.2015

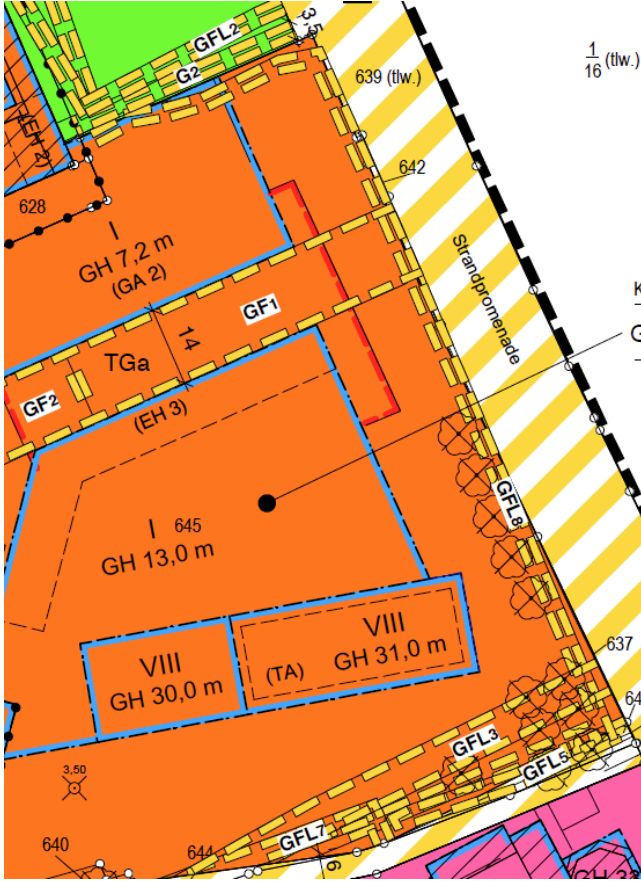
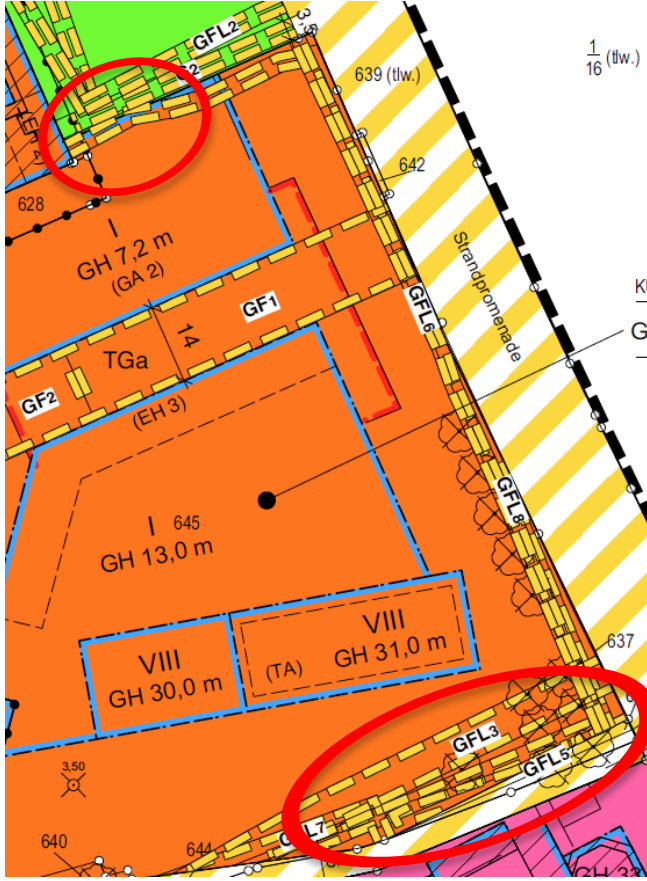
Nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen und erneuter fachlicher Prüfung ist der Bebauungsplan-Entwurf in Teilen geändert und / oder ergänzt worden.

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 06.07.2015 beschlossen, dass für den Fall, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt wird, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.09.2015 gebeten, mit Frist zum 08.10.2015 zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs Stellung zu nehmen. Stellungnahmen waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs zugelassen.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
Nr. 1 Leitungsrechte		
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 6 	Erweiterung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 6 	Innerhalb der Flurstücke 394/20 (Öffentliche Grünfläche) sowie 645, 647 (städtisches Flurstück, zukünftig privates Sondergebiet SO 3) sind Leitungen der Stadtwerke Lübeck / Lübeck Netz zur Elektrizitätsversorgung vorhanden. Die Trassen werden mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 6 zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH im B-Plan festgesetzt. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Der Bereich Liegenschaften als Vertreter der HL als Grundstückseigentümer, der Kaufinteressent der Grundstücke sowie die Stadtwerke als Nutzer stimmen der Ergänzung zu.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
		

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 8 	Erweiterung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 8 	Die Trassenführung der Leitungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wurde nach Prüfung an den Bestand angepasst. Die Trassen werden mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 8 zugunsten der Bundeswasserstraßenverwaltung im B-Plan festgesetzt. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Der Bereich Liegenschaften als Vertreter der HL als Grundstückseigentümer, der Kaufinteressent der Grundstücke sowie die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung stimmen der Ergänzung zu.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
Nr. 2 Ergänzung der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Kurgebiet“		
2.1 Katalog der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Kurgebiet“, Teilgebiet „SO 1“ Textliche Festsetzung 1.2 (alt): <i>In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ - jedoch mit Ausnahme des mit „(GA 1)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen - sind allgemein zulässig:</i> - Beherbergungsbetriebe - dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen) - Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen - Konferenz- und Tagungsstätten - Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen - Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl. - Tiefgaragen und Garagengeschosse <i>Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im dritten bis vierunddreißigsten Vollgeschoss des mit „(WO)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen auch Wohnungen allgemein zulässig.</i> <i>Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind in dem bezogen auf die Verkehrsfläche „Strandpromenade“ ersten Geschoss der mit „(EH 1)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen und im zweiten Geschoss der mit „(EH 2)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen auch</i>	2.1 Erweiterter Katalog der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Kurgebiet“, Teilgebiet „SO 1“ Textliche Festsetzung 1.2 (neu): <i>„In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ - jedoch mit Ausnahme des mit „(GA 1)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen - sind allgemein zulässig:</i> - Beherbergungsbetriebe - dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen) - Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen - Konferenz-, <u>Messe- und Tagungsstätten, Einrichtungen zur Fort- und Weiterbildung</u> - <u>kulturelle Einrichtungen wie z.B. Theater</u> - Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen - Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe <u>des Kurbetriebs und</u> des Tourismus - Betriebe und Räume für freie Berufe des <u>Kur- und Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen / Kliniken, Sanatorien, gesundheitsorientiertes Krafttraining, Physiotherapeuten, Gesundheitszentren, Kur(mittel)häuser, Reha- und Vorsorgeeinrichtungen u. dgl.</u> - Tiefgaragen und Garagengeschosse <i>Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im dritten bis vierunddreißigsten Vollgeschoss des mit „(WO)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen auch Wohnungen allgemein zulässig.</i> <i>Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind in</i>	Zu den allgemein zulässigen Nutzungen: Nach Prüfung wurde der Katalog der im Kurgebiet verträglichen bzw. typischen Nutzungen um einige Nutzungen erweitert, die das Angebot im Kurgebiet sinnvoll ergänzen können. Dies entspricht der Forderung des Maritim, für die Zukunft weitere Nutzungen zuzulassen, die eine nachhaltige Entwicklung der Liegenschaft ermöglichen. Zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen: Grundsätzlich erfolgen die zu treffenden Festsetzungen für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“, d.h. den sogenannten „Maritim“-Komplex, in Orientierung am vorhandenen Bestand. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen werden bestandsbezogen festgesetzt. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass im Zuge einer Neukonzeption der Sockelnutzungen möglicherweise andere Flächenzuschnitte oder zusätzliche Ladenflächen ergeben könnten. Dies ist in Ermangelung einer konkreten Vorhabenplanung für diesen Bereich noch nicht absehbar. Der Forderung, für die Zukunft zusätzliche und flexibel anzuordnende Einzelhandelsflächen zuzulassen, wird entsprochen, indem eine Festsetzung aufgenommen wird, wonach ausnahmsweise im ersten und im zweiten Vollgeschoss weitere Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden können. Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass der Anteil der durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Geschossfläche im Verhältnis zur

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
<i>zur Versorgung des Kurgebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb allgemein zulässig.</i> <i>In den übrigen Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind Wohnungen und Läden unzulässig.</i> <i>In dem mit „(GA 1)“ bezeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze, Tiefgaragen und Garagengeschosse und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ zulässig.“</i>	<i>dem bezogen auf die Verkehrsfläche „Strandpromenade“ ersten Geschoss der mit „(EH 1)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen und im zweiten Geschoss der mit „(EH 2)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen auch zur Versorgung des Kurgebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb allgemein zulässig.</i> <i><u>Ausnahmsweise können im ersten und im zweiten Vollgeschoss weitere Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden, sofern der Anteil der durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Geschossfläche im Verhältnis zur Gesamtgeschossfläche insgesamt untergeordnet bleibt.</u></i> <i>In dem mit „(GA 1)“ bezeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze, Tiefgaragen und Garagengeschosse und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ zulässig.“</i>	Gesamtgeschossfläche insgesamt untergeordnet bleibt. Hiervon kann sicher ausgegangen werden, wenn die in den beiden Sockelgeschossen durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Geschossflächen in Summe 1.200 m² nicht überschreiten. In diesem Fall sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes zu erwarten. Ferner kann bei einem untergeordneten Anteil der Einzelhandelsnutzung der Gebietscharakter insgesamt gewahrt werden. Betroffenheit: Durch die Ergänzungen wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
<u>2.2 Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Kurgebiet“, Teilgebiete „SO 2“, „SO 3“</u> Textliche Festsetzung 1.3 und 1.4 (alt), allgemein zulässig sind - „Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus“	<u>2.2 Erweiterter Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Kurgebiet“, Teilgebiete „SO 2“, „SO 3“</u> Textliche Festsetzung 1.3 und 1.4 (neu), allgemein zulässig sind - „Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe <u>des Kurbetriebs und</u> des Tourismus“	Zu den allgemein zulässigen Nutzungen: Nach Prüfung wurde der Katalog der im Kurgebiet verträglichen bzw. typischen zulässigen Nutzungen um einige Nutzungen erweitert, die das Angebot im Kurgebiet sinnvoll ergänzen können. Betroffenheit: Durch die Ergänzungen wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
Nr. 3 Änderung der Lärmpegelbereiche in den Teilgebieten		
3.1 Lärmpegelbereich III für das Maritim („SO 1“) und das WA Textliche Festsetzung 6.1 (alt): <i>„Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich III): Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen in Krankeneinrichtungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis C) erreicht wird; die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erreicht wird; die Außenbauteile in Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird.“</i>	Lärmpegelbereich II für das Maritim („SO 1“) und das WA Textliche Festsetzung 6.1 (neu): <i>„In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ und im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (<u>Lärmpegelbereich II</u>): Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen in Krankeneinrichtungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis C) erreicht wird; die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, <u>Büroräumen</u> und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird.“</i> In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ bleibt es bei der Festsetzung des Lärmpegelbereichs III (neue textl. Festsetzung Nr. 6.2).	Die Schallschutzfestsetzung für den „Maritim“-Komplex wird auf den im Gutachten empfohlenen Standard zurückgenommen In der Abwägung zwischen den Belangen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes und den wirtschaftlichen Interessen der Privateigentümer wird für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Demnach ergeben sich geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und damit geringere Aufwendungen im Falle einer Nutzungsänderung bzw. Umwandlung von Apartments. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Fachlich ist die Festsetzung des Lärmpegelbereichs II vertretbar, da auch die hier geltenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz hinreichend geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies ergibt sich bereits aus den Ergebnissen des Schallgutachtens. In die Abwägung einzustellen ist zudem die Tatsache, dass es sich bei dem Teilgebiet „SO 1“ im Wesentlichen um bestandssichernde Festsetzungen handelt und die Nutzungen bereits seit geraumer Zeit ausgeübt werden. Die erstmalige Festsetzung eines Lärmpegelbereichs für dieses Teilgebiet sichert bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ein höheres Schutzniveau, als es heute im Bestand gegeben ist.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
		Betroffenheit: Durch die Ergänzungen wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
<u>3.2 Festsetzung zu schallgedämmten für das Maritim („SO 1“) und das WA</u> Textliche Festsetzung 6.2 (alt): <i>„Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Übernachtungsräumen der hygienische Luftwechsel durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.“</i>	<u>Entfall der Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungen für das Maritim („SO 1“) und das WA</u> Die Festsetzung entfällt für das Teilgebiet „SO 1“ und das allgemeine Wohngebiet, in den übrigen Baugebieten „SO 2“ und „SO 3“ bleibt sie erhalten (neue textl. Festsetzung 6.3).	Aufgrund der Entscheidung, für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ und das allgemeine Wohngebiet den Lärmpegelbereich II festzusetzen (vgl. vorige Abwägung) entfällt auch die Erfordernis zur Berücksichtigung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Betroffenheit: Durch die Ergänzungen wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
<u>3.3 Keine Festsetzung von Lärmpegelbereichen für das Sondergebiet Hafen und die Gemeinbedarfsfläche</u> Keine Festsetzung	<u>Festsetzung von Lärmpegelbereich IV für das Sondergebiet Hafen und die Gemeinbedarfsfläche</u> Textliche Festsetzung 6.4 (neu): <i>„Im Sondergebiet „Hafen“ und für die Gemeinbedarfsfläche gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich IV): Die Außenbauteile von Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB erreicht wird; die Außenbauteile in Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erreicht wird.“</i>	Nach erneuter fachlicher Prüfung wird eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen, wonach im Sondergebiet Hafen und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Büroräume und ähnliche Räume Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich IV gelten. Die betroffenen Grundeigentümer und Nutzer (Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung des Bundes, Wasser- und Schiffsverkehrsamt Lübeck, Lübeck Port Authority) wurden erneut beteiligt. Betroffenheit: Die Festsetzung sichert gesunde Arbeitsverhältnisse in den betroffenen Teilgebieten. Bei Neubauten und Erweiterungen ergibt sich ein geringer Mehraufwand für die baulichen Schallschutzmaßnahmen.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
Nr. 4 Konkretisierung der Festsetzungen zur Begründung		
<u>4.1 Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Wegeflächen und Stellplatzanlagen</u> Textliche Festsetzung 8.6 (alt): <i>„In den Baugebieten sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).“</i>	<u>Ergänzung der Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Wegeflächen und Stellplatzanlagen</u> Textliche Festsetzung 8.6 (neu): <i>„In den Baugebieten sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.). <u>In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ gilt dies nur bei Neubauten.</u>“</i>	Die Ergänzung der Festsetzung dient lediglich der Klarstellung. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Durch die Ergänzungen wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
<u>4.2 Festsetzung zur Dachbegrünung im SO 1</u> Textliche Festsetzung 8.7 (alt): <i>„In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile zu mindestens 65 vom Hundert und die Dachflächen der obersten Vollgeschosse zu mindestens 30 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“</i>	<u>Ergänzung der Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Wegeflächen und Stellplatzanlagen</u> Textliche Festsetzung 8.7 (neu): <i>„In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind <u>bei Neubauten</u> die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile zu mindestens 65 vom Hundert und die Dachflächen der obersten Vollgeschosse zu mindestens 30 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“</i>	Die Ergänzung der Festsetzung dient lediglich der Klarstellung. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Durch die Ergänzungen wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
<u>4.3 Festsetzung zur Begrünung der Stellplatzanlage im Teilgebiet „SO 3“</u> Textliche Festsetzung 8.2 (alt): <i>„Im Bereich der Stellplatzanlage in dem Teil des</i>	<u>Ergänzung der Festsetzung zur Begrünung der Stellplatzanlage im Teilgebiet „SO 3“</u> Textliche Festsetzung 8.2 (neu): <i>„Im Bereich der Stellplatzanlage in dem Teil des Son-</i>	Nach erneuter fachlicher Prüfung wird eine Ergänzung der Festsetzung aufgenommen, um eine angemessene Gestaltung und Eingrünung der Stellplatzanlage zu gewährleisten. Der Bereich Liegenschaften als Vertreter der HL als Grundstückseigentümer und der Kaufinte-

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
<i>Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 3“ ist je angefangene 6 Stellplätze 1 standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.“</i>	<i>dergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 3“ ist je angefangene 6 Stellplätze 1 standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen. <u>Die Stellplatzanlage ist gegenüber dem umgebenden Gelände leicht abzusenken und randlich durch eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Gräsern einzugrünen.</u>“</i>	ressent wurden erneut beteiligt. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Der Bereich Liegenschaften als Vertreter der HL als Grundstückseigentümer und der Kaufinteressent stimmen der Ergänzung zu.
Nr. 5 Anpassung der Festsetzungen zu Werbeanlagen		
5.1 Festsetzung zu Werbeanlagen im SO 1 Textliche Festsetzung 11.3 (alt): <i>„In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig: (...) - an den nach Norden, Osten, Süden und nach Westen gerichteten Fassaden des als zweigeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 5,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses.“</i>	Korrektur der Festsetzung zu Werbeanlagen im SO 1 Textliche Festsetzung 11.3 (neu): <i>„In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig: (...) - an den nach Norden, Osten, Süden und nach Westen gerichteten Fassaden des als zweigeschossig festgesetzten <u>Gebäudeteils je Fassade zwei Werbeanlagen mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe</u>, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses.“</i>	Im Zuge der öffentlichen Auslegung hat der Eigentümer mitgeteilt, dass im Bestand größere Werbeanlagen bestehen und bat um Korrektur der Festsetzung. Die Ergänzung der Festsetzung dient lediglich der Klarstellung. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Durch die Ergänzungen wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
5.2 Festsetzung zu Werbeanlagen im öffentlichen Raum Textliche Festsetzung 8.7 (alt): <i>„Innerhalb öffentlicher Straßen- und Wegeflächen, öffentlicher und privater Grünflächen sowie innerhalb</i>	Änderung der Festsetzung zu Werbeanlagen im öffentlichen Raum Textliche Festsetzung 8.7 (neu): <i>„<u>Innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen</u> sowie innerhalb der mit „GF 1“, „GF 2“ und „G 1“ bezeichne-</i>	Da für öffentliche Straßen- und Wegeflächen z.T. gesonderte Verträge der HL bestehen, werden diese von der Festsetzung ausgenommen. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
<i>der mit „GF 1“, „GF 2“ und „G 1“ bezeichneten Flächen sind Werbeaufsteller (sog. „Passantenstopper“) unzulässig. Das Verbot gilt auch für Fahrräder, Fahrradständer und vergleichbare Anlagen mit örtlich gebundenen Werbeträgern.“</i>	<i>ten Flächen sind Werbeaufsteller (sog. „Passantenstopper“) unzulässig. Das Verbot gilt auch für Fahrräder, Fahrradständer und vergleichbare Anlagen mit örtlich gebundenen Werbeträgern..“</i>	Der Bereich Liegenschaften als Vertreter der HL und der Bereich Kurbetrieb wurden erneut beteiligt.
Nr. 6 Ergänzung der Hinweise		
<u>6.1 Hinweis: Berücksichtigung von vogelfreundlichem Glas</u> Kein Hinweis	<u>Hinweis: Berücksichtigung von vogelfreundlichem Glas</u> Hinweis G (neu): <u>„Berücksichtigung von vogelfreundlichem Glas Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern, transparenten Balkonbrüstungen oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Beispiele sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter http://www.vogelglas.info/) zu entnehmen.“</u>	Die Ergänzung erfolgte auf Anregung der UNB. An dem grundsätzlichen Planungsziel, Bauherren die Möglichkeit zu geben, Fassaden und Balkone im Plangebiet mit einem hohen Anteil von verglasten Flächen zu gestalten, wird festgehalten. Hierfür sprechen zum einen die gestalterischen Vorstellungen, die im Zuge eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt worden sind und umgesetzt werden sollen. Zum anderen erfordern z.B. Hotels, Apartmenthäuser, Schwimmbäder und sonstige Kureinrichtungen bereits aufgrund ihrer Nutzeransprüche einen hohen Anteil an Fensterflächen. Ungeachtet dessen müssen die Belange des Naturschutzes in der Bauausführung Berücksichtigung finden, um die Tötungsgefahr für Vögel zu minimieren. Daher wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos zu berücksichtigen sind, wie sie beispielhaft in der genannten Broschüre empfohlen werden. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Die Umsetzung kann in der Bauausführung er-

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
		folgen.
<u>6.2 Hinweis: Beteiligung der Bodendenkmalpflege</u> Kein Hinweis	<u>Hinweis: Hinweis: Beteiligung der Bodendenkmalpflege</u> Hinweis H (neu): <i>„Beteiligung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege bei Bodeneingriffen Vor Beginn von Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie und Denkmalpflege erforderlich. Funde sind der oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden.“</i>	Die Ergänzung erfolgte auf Anregung der Bodendenkmalpflege. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Die Umsetzung kann in der Bauausführung erfolgen.

Aufgestellt:
Lübeck, den 12.10.2015

claussen-seggelke stadtplaner

Torben Sell

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Alice-Yvonne Beyerle

Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil B.1: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Stand: 12.10.2015

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
Nr. 1 Maritim Hotelgesellschaft über RA Dr. Scharmer (Schreiben vom 21.08.2015)		
1.1 Festsetzung der Flächen im SO 1 (Maritim), innerhalb derer Einzelhandel zulässig ist, sei unbestimmt Gem. der textlichen Festsetzung 1.2. des B-Plan-Entwurfs wird zum Einzelhandel geregelt: <i>„Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind in dem bezogen auf die Verkehrsfläche „Strandpromenade“ ersten Geschoss der mit „(EH 1)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen und im zweiten Geschoss der mit „(EH 2)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen auch zur Versorgung des Kurgebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb allgemein zulässig. In den übrigen Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind Wohnungen und Läden unzulässig.“</i> In der Planzeichnung sind mit gestrichelten Linien Flächen umgrenzt, die die Eintragungen „EH 1“ und „EH 2“ tragen. Eine im nördlichen Grundstücksteil liegende Fläche, die mit „EH 2“ bezeichnet ist, ist räumlich nicht eingegrenzt. Die dargestellte Festsetzung ist unbestimmt, widersprüchlich, nicht erforderlich und abwägungsfehlerhaft. Die Festsetzung ist unbestimmt, soweit im nördlichen Grundstücksteil die Eintragung „EH 2“ vorhanden ist, ohne dass eine hierauf bezogene Fläche durch unterbrochene Linie eingegrenzt wäre, wie dies im südlichen Grundstücksteil der Fall ist. Es ist nicht bestimmbar, für welchen Bereich diese Eintragung gelten soll.	Festsetzung der Fläche wird deutlicher gekennzeichnet In der nordöstlichen Ecke der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Sockelbereich des „Maritim“-Komplexes ist die Fläche „(EH 2)“ abgegrenzt. In der Überarbeitung der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss wird die Linie deutlicher dargestellt.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
1.2 Festsetzung der Flächen im SO 1 (Maritim), innerhalb derer Einzelhandel zulässig ist, sei widersprüchlich Die Festsetzung ist in sich widersprüchlich, weil die zeichnerisch eingegrenzten Flächen einen Flächenanteil von ca. 147 m² (EH 1) und 132 m² bzw. 117 m² (EH 2 im südlichen Bereich) umfassen, gleichzeitig jedoch festgesetzt wird, dass auf diesen Flächen zur Versorgung des Kurgebiets sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zum 400 m² je Betrieb allgemein zulässig sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² zulässig. Offenbar glaubte der Plangeber, dass von der Festsetzung größere Flächen betroffen seien, sonst würde die Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb keinen Sinn machen. Tatsächlich sind zeichnerisch jedoch nur Kleinstläden zugelassen, auf die der Text nicht anwendbar ist. Derart widersprüchliche Festsetzungen sind nicht erforderlich und unwirksam.	Die Festsetzung ist nicht widersprüchlich Die am Bestand orientierten Ausweisungen der Bereiche, in denen Läden zulässig sind (Teilflächen „EH 1“ und „EH 2“) weisen in Summe eine Fläche von ca. 840 m² auf. Hiervon würde die im Nordosten des Baufeldes gelegene Teilfläche „EH 2“ einen Betrieb mit 400 m² Verkaufsfläche ermöglichen. Die textlichen Festsetzungen und die zeichnerischen Festsetzungen stehen daher in keinem Widerspruch zueinander.	nicht zu berücksichtigen
1.3 Forderung nach größeren und flexibler anzuordnenden Einzelhandelsflächen im Sockelbereich des Maritim Die Festsetzung widerspricht den in der Begründung dargelegten Zielen des Bebauungsplans. Danach ist es Ziel des Bebauungsplans, den Standort für Besucher und Touristen zu einem attraktiven Anziehungspunkt zu machen, der auch hochwertige Einzelhandelsbetriebe umfassen soll. Läden sollen dazu beitragen, die Attraktivität des Kurgebiets zu steigern. Dieses Ziel wird von der Mandantin ausdrücklich unterstützt. Die Festsetzung von Kleinstflächen im Einzelhandelsbereich widerspricht jedoch diesem Ziel. Statt die Festsetzung an dem neuen Planungskonzept auszurichten, hat man offenbar Bestandsflächen zur Grundlage der Festsetzungen gemacht, die jedoch für eine neue und attraktive Konzeption des Bereichs völlig ungeeignet sind. Es dürfte bekannt sein, dass verstreute Kleinstflächen für Einzelhandel nicht angenommen werden. Die derzeitige Einzelhandelsnutzung beruht auf der in der Vergangenheit verfolgten reinen Hotelkonzeption. Diese Konzeption lässt sich jedoch für den Fall der Aufgabe der Hotelnutzung nicht aufrechterhalten. Auch der Plangeber verfolgt das Ziel, den Bereich neu zu ordnen und der Mandantin die Umwandlung von Hotelnutzungen in Ferien- oder Dauerwohnen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, den Konferenz- und Kongressbereich neu	Über eine Ausnahmeregelung werden zusätzliche und flexibel anzuordnende Einzelhandelsflächen zugelassen Grundsätzlich erfolgen die zu treffenden Festsetzungen für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“, d.h. den sogenannten „Maritim“-Komplex, in Orientierung am vorhandenen Bestand. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen werden bestandsbezogen festgesetzt. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass im Zuge einer Neukonzeption der Sockelnutzungen möglicherweise andere Flächenzuschnitte oder zusätzliche Ladenflächen ergeben könnten. Dies ist in Ermangelung einer konkreten Vorhabenplanung für diesen Bereich noch nicht absehbar. Der Forderung, für die Zukunft zusätzliche und flexibel anzuordnende Einzelhandelsflächen zuzulassen, wird entsprochen, indem eine Festsetzung aufgenommen wird, wonach ausnahmsweise im ersten und im zweiten Vollgeschoss weitere Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden können. Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass der Anteil der durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Geschossfläche im Verhältnis zur Gesamtgeschossfläche insgesamt untergeordnet bleibt. Hiervon kann sicher ausgegangen werden, wenn die in den beiden Sockelgeschossen durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Geschossflächen in	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
zu ordnen und dessen Attraktivität zu steigern. Dies kann aber nur gelingen, wenn in einem Nutzungsmix einer neu geordneten Konzeption für den Sockelbereich auch Einzelhandelsflächen in marktfähiger Größe und geeigneter Lage einbezogen werden. Die derzeit im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Kleinstflächen werden diesem Ziel jedoch in keiner Weise gerecht. Erforderlich ist es vielmehr, für die Neuordnung entsprechende Spielräume zu belassen und zusammenhängende Einzelhandelsflächen einerseits entlang der Strandpromenade, andererseits im Konferenz- und Kongressbereich zuzulassen. Wie der Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplans selbst zu entnehmen ist, haben attraktive Läden für touristische Bedarfe in der Regel einen Flächenbedarf von ca. 400 m² je Betrieb. Dem Ziel der Attraktivitätssteigerung des Bereichs kann deshalb nur gedient werden, wenn derartige Läden planungsrechtlich ermöglicht werden. Da bisher noch keine konkrete Planung für die Umgestaltung des Sockelbereichs besteht, müssen diese Läden flexibel angeordnet werden können. Die stattdessen geplante Festsetzung von Kleinstläden trägt demgegenüber die Gefahr von künftigen Leerständen in sich mit der Folge, dass entsprechende Bereiche verwahrlosen. Diese Gefahr lässt sich an vielen Beispielen veralteter touristischer Infrastruktur ablesen. Der derzeitige Festsetzungsvorschlag ist deshalb ungeeignet, wirtschaftliche nicht realisierbar und deshalb nicht erforderlich und unwirksam. Die Festsetzung widerspricht auch den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Abwägung. Die berechtigten Belange des derzeitigen Betreibers des Hotels werden in keiner Weise angemessen in die Abwägung eingestellt. Es liegt auf der Hand, dass gerade im Zusammenhang mit der Konzeption eines attraktiven Hotelneubaus im Bereich des Aqua Top/ Kurzentrums ein erheblicher Wettbewerbsdruck auf die derzeitige Hotel- und Kongressanlage und die Sockelgeschosse des Bestandsgebäudes entstehen wird. Es ist das evidente Interesse der Mandantin, diesem Konkurrenzdruck durch eigene attraktivitätssteigernde Maßnahmen zu begegnen und – für den Fall der Umwandlung von Hotelnutzung in Dauerwohnen – ein attraktives Wohnumfeld für die Wohnnutzung und ein attraktives Kongresszentrum zu schaffen. Diesem berechtigten Interesse wird die Festsetzung zum Einzelhandel jedoch in keiner Weise gerecht. Vielmehr führt der Festsetzungsvorschlag dazu, dass die überkommene Struktur planerisch zementiert	Summe 1.200 m² nicht überschreiten. In diesem Fall sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes zu erwarten. Ferner kann bei einem untergeordneten Anteil der Einzelhandelsnutzung der Gebietscharakter insgesamt gewahrt werden.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
wird und somit Spielräume für die notwendigen Attraktivitätsverbesserungen eingeschränkt werden. Damit werden die berechtigten Interessen des derzeitigen Betreibers übergangen. Es ist auch kein Grund ersichtlich, weshalb die alte Festsetzungsstruktur zementiert werden sollte. Es gibt kein abwägungsrelevantes Argument für diese Beschränkung. Vielmehr ist zu vermuten, dass insoweit ein Abwägungsausfall vorliegt, weil die Zukunftsfähigkeit des Sockelkomplexes des Hotels nicht oder zumindest unzureichend in die Planung eingeflossen ist. Auch die widersprüchliche Festsetzung, die einerseits Kleinstflächen von 100 bis 150 m² festsetzt, andererseits Begrenzungen von 400 m² je Betrieb für den Bereich vorsieht, bedarf dringend der Änderung. Eine abwägungsgerechte und den verfolgten Zielen des B-Plans folgende Regelung erfordert deshalb zum einen die Freigabe der Lage der Einzelhandelsflächen, zum anderen die Zulässigkeit wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandelsflächen. Die Festsetzungen müssen deshalb Flächen bis zu 400 m² je Betrieb ermöglichen und die Voraussetzungen für einen auch für touristische Bedarfe attraktiven Einzelhandelsplatz schaffen, der wenigstens über vier derartige Läden verfügen sollte. Somit ist die Festsetzung von insgesamt mindestens 1.600 m² Verkaufsfläche für den Sockelbereich erforderlich. Demgegenüber können isolierte Kleinstläden in unattraktiver Lage keine Besucherströme anziehen und sind wirtschaftlich meist nicht tragfähig. Die genaue Konzeption für den Sockelbereich kann allerdings erst im Zusammenhang mit einer integrierten Neuplanung erarbeitet werden. Hierfür muss der Bebauungsplan ausreichende Spielräume bereithalten.		
1.4 Unverhältnismäßige Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen In der textlichen Festsetzung Ziffer 6.1 wird (auszugsweise) geregelt: „Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich III): (...) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß R_w von 35 dB erreicht wird; (...)“ Diese Festsetzung ist abwägungsfehlerhaft. Grundlage für die festge-	Die Schallschutzfestsetzung für den „Maritim“-Komplex wird auf den im Gutachten empfohlenen Standard zurückgenommen In der Abwägung zwischen den Belangen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes und den wirtschaftlichen Interessen der Privateigentümer wird der Stellungnahme gefolgt. Für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Demnach ergeben sich geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und damit geringere Aufwendungen im Falle einer Nutzungsänderung bzw. Umwandlung von Apartments.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
setzten Schallschutzmaßnahmen ist die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord vom 28.10.2014. Danach wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im B-Plan empfohlen. Abweichend von den Festsetzungen im Entwurf des B-Plans empfiehlt das Gutachten in Anhang 3 die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III lediglich für die südliche und westliche Fassade des Hochhauses. Für die nördliche und östliche Fassade wird demgegenüber der Lärmpegelbereich II empfohlen. Ohne nähere Untersuchung und detaillierte lärmtechnische Begründung setzt der B-Plan abweichend hiervon für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans den Lärmpegelbereich III fest und zwar mit der lapidaren Begründung, dies geschehe aus Gründen der Vorsorge. Insbesondere auch unter Würdigung der seltenen Ereignisse (Brüggmanngarten) bei Veranstaltungen sei insgesamt ein höherer Schallschutz im Plangebiet vorzusehen. Die Festsetzung greife bei Neuerrichtung, (Nutzungs-)Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen (Begründung Seite 27). Grundsätzlich ist die Gemeinde zwar befugt, aus Gründen der Vorsorge Maßnahmen im B-Plan zu treffen, die über die Empfehlungen der technischen Regelwerke hinausgehen. Dies müsste jedoch erforderlich und abwägungsgerecht sein. Vorliegend ist nicht erkennbar, weshalb für einen Teil des Gebiets ein verschärfter Schutz gelten soll. Ohnehin ist das Gebiet als Kurgebiet eingeordnet, somit in dem Gebietstyp der geringsten zulässigen Lärmbelastung. Eine weitere Reduzierung erscheint aus keinem Gesichtspunkt erforderlich. Nicht begründet ist die Vorgehensweise, für Teilbereich des Plangebiets den Empfehlungen des Gutachters zu folgen, für einen anderen Teilbereich jedoch nicht. Ebenso gut könnte argumentiert werden, dass der nächtliche Schiffsärm stärker gewichtet werden müsse und deshalb an den südlichen Fassaden der Lärmpegelbereich IV erforderlich sei. Für die strengere Festsetzung eines Lärmpegelbereichs an den nördlichen Fassaden fehlt eine lärmtechnisch nachvollziehbare Begründung. Entweder folgt die planende Verwaltung den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung zur Einordnung des Lärms als seltene Ereignisse und belässt es bei der Empfehlung oder sie müsste im Einzelnen untersuchen lassen, welcher Lärm an welcher Stelle zu erwarten ist und welche Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Die gegebene pauschale Begründung reicht keineswegs aus, die Erforderlichkeit der Abweichung von den Vorgaben des Schallgutachtens zu	Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Fachlich ist die Festsetzung des Lärmpegelbereichs II vertretbar, da auch die hier geltenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz hinreichend geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies ergibt sich bereits aus den Ergebnissen des Schallgutachtens. In die Abwägung einzustellen ist zudem die Tatsache, dass es sich bei dem Teilgebiet „SO 1“ im Wesentlichen um bestandssichernde Festsetzungen handelt und die Nutzungen bereits seit geraumer Zeit ausgeübt werden. Die erstmalige Festsetzung eines Lärmpegelbereichs für dieses Teilgebiet sichert bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ein höheres Schutzniveau, als es heute im Bestand gegeben ist.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
begründen. Die Festsetzung ist auch abwägungsfehlerhaft. Die Belange des Betreibers des Hotels werden in keiner Weise berücksichtigt oder gewichtet. Insoweit liegt schon ein Abwägungsdefizit vor. Tatsächlich war in die Abwägung einzustellen, dass das Ziel einer Umwandlung der vorhandenen Hotelzimmer in Wohnnutzung erheblich erschwert wird, wenn der Lärmpegelbereich III anzuwenden ist, weil dann voraussichtlich sämtliche Fenster, und somit wesentliche Teile der Fassade mit erheblichen Kosten erneuert werden müssen. Zusätzlich werden die Kosten durch die geforderten schallgedämmten Lüftungsanlagen erhöht. Insoweit trifft die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III die Eigentümer der Bestandsbauten wiederum erheblich stärker als die Bauherren der geplanten Neubebauung, die aufgrund der geltenden Energierichtlinien ohnehin eine Innenbelüftung installieren und durch den Lärmpegelbereich III keine oder nur geringe Zusatzaufwendungen erbringen müssen. Demgegenüber ist das Bestandsgebäude von derartigen Festsetzungen sehr viel stärker betroffen. Das Gewicht der Belange des Hotelbetreibers kann nicht durch den pauschalen Verweis überwunden werden, man wolle eben für einen Teil der Fassaden im Wege der Vorsorge einen höheren Lärmpegelbereich einrichten als vom Gutachter empfohlen, ohne dass irgendwelche Untersuchungen dazu vorliegen, welche technischen Maßnahmen an den Bestandsgebäuden überhaupt möglich und wirtschaftlich sinnvoll sind. Erst auf dieser Grundlage könnte eine ordnungsgemäße Abwägung zwischen den Belangen der Grundstückseigentümer und den öffentlichen Interessen an einem verstärkten Lärmschutz am Bestandsgebäude vorgenommen werden. Da der Gutachter den Lärmpegelbereich II für ausreichend hält, ist zu erwarten, dass die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III im Hinblick auf die erheblichen Belastungen der betroffenen Grundstückseigentümer kein Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung sein kann.		
1.6 Unverhältnismäßige Festsetzung zu Lüftungseinrichtungen In den textlichen Festsetzungen wird weiter unter der Ziffer 6.2 bestimmt: „Im Sondergebiet „Kurgebiet“ und im allgemeinen Wohngebiet ist bei Übernachtungsräumen der hygienische Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen – Maßnahmen sicher-	Die Festsetzung kann für den „Maritim“-Komplex entfallen Aufgrund der Entscheidung, für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ den Lärmpegelbereich II festzusetzen (vgl. vorige Abwägung) entfällt auch die Erfordernis zur Berücksichtigung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<i>zustellen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.</i> Grundlage dieser Festsetzung ist ein entsprechender Vorschlag der schalltechnischen Untersuchung. Diese empfiehlt die Festsetzung jedoch nur für die Fassaden im Lärmpegelbereich III. Wie oben dargelegt, ist es nicht erforderlich, insoweit von dem Gutachten abzuweichen und auch die für den Lärmpegelbereich II vorgesehenen Fassadenbereiche dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen mit der Folge, dass auch an diesen Fassaden die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen einzubauen sind. Auch insoweit ergibt die Abwägung der Belange der Eigentümer in SO1, dass gerade im Bestand entsprechende Umrüstungen außerordentlich kostenintensiv sind und durch die schlichte Behauptung, die Lärmpegelbereiche müssten auf Grund der Vorsorge erhöht werden, nicht aufgewogen werden. Die geplante Festsetzung ist deshalb abwägungsfehlerhaft und unwirksam.		
1.7 Unverhältnismäßigkeit der Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsbindungen Der Entwurf des Bebauungsplans trifft unter Ziffer 8.7 folgende textliche Festsetzungen: <i>„In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO1“ sind die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile zu mindestens 65 vom Hundert und die Dachflächen der obersten Vollgeschosse zu mindestens 30 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“</i> Diese Festsetzung widerspricht dem Abwägungsgebot. Im Umweltbericht wird die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme für die aus den Festsetzungen des B-Plans folgenden Eingriffe dargestellt. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft finden jedoch nicht im Bereich des SO 1, sondern ausschließlich in den Bereichen des SO2 und SO3 statt. Da es sich bei den Gebäuden im SO1 um Bestandsgebäude handelt, ist hierfür gemäß §1 Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich, weil die Eingriffe bereits erfolgt sind und zulässig waren. Trotzdem und ohne Berücksichtigung der Belange der Eigentümer des Bestandsgebäudes sollen diese auf den Dachflächen der Bestandsgebäude in demselben Umfang Dachbegrünungen vornehmen, wie die Vorhabenträger auf den Neubauten. Dies ist in zweierlei Hinsicht abwägungsfehlerhaft und	Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass sie im „SO 1“ nur für Neubauten gilt Durch die bestandsorientierten Festsetzungen in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ ergibt sich in diesem Teil des Plangebiets kein zusätzlicher Eingriff, der auszugleichen wäre. Die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen dem allgemeinen Natur- und Klimaschutz, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Entwicklung des Stadtbildes. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als einen Bereich mit hohem Grünanteil dar. Daher ist es planerisch geboten, umfangreichere Festsetzungen zur Begrünung zu treffen, als es möglicherweise in einem normalen Baugebiet der Fall wäre. Entgegen der Darstellung des Einwenders ist die Festsetzung der Dachbegrünung nicht erforderlich, um Eingriffe im Bereich des Bebauungsplans auszugleichen. Sie dient vielmehr der Minderung von Umweltauswirkungen und zur Verbesserung des Naturhaushalts im Falle einer Neubebauung. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass sie in dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet „SO 1“ nur für Neubauten gilt.	teilweise zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
widerspricht dem Prinzip der gerechten Lastenverteilung: Der Eingriff, der durch die Bebauung in den Sondergebieten SO2 und SO3 erfolgt und den Eigentümern und Vorhabenträgern in diesem Gebiet dient, soll offenbar teilweise von den Eigentümern des Bestandsgebäudes in SO1 ausgeglichen werden, obwohl diese keinen Eingriff bewirkt haben. Schon deshalb ist es abwägungsfehlerhaft, den Eigentümern in SO1 ohne Berücksichtigung der Bestandssituation die Dachbegrünung aufzuerlegen. Erschwerend kommt hinzu, dass im Zuge der Neubebauung eines Grundstücks Maßnahmen der Dachbegrünung ohne großen Mehraufwand berücksichtigt werden können. Demgegenüber ist die nachträgliche Dachbegrünung von Bestandsgebäuden ungleich schwieriger und erheblich kostenintensiver, soweit sie überhaupt möglich sind. Die Statik der Gebäude und die Dachhaut sind auf die geforderte Substratschicht von 8 cm nicht ausgelegt. Ggf. müssen statische Verstärkungen und neue Abdichtungen hergestellt werden, um die Dachbegrünung zu ermöglichen. Dies wurde technisch offenbar in keiner Weise untersucht und berücksichtigt. Möglicherweise sind die festgesetzten Maßnahmen der Dachbegrünung nicht durchführbar, weil entsprechende Traglasten nicht ausreichen oder zusätzliche Dachaufbauten nicht möglich sind. Die erheblichen Kosten dieser Maßnahmen stehen auch in keinem Verhältnis zu dem verfolgten Allgemeininteresse. Da kein ausgleichspflichtiger Eingriff in SO1 erfolgt, ist die Festsetzung eines Ausgleichs nicht erforderlich. Allgemeine Überlegungen der Verbesserung des städtischen Klimas rechtfertigen eine derart starke Belastung der Bestandseigentümer nicht. Hinzu kommt, dass die Begrünung der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile ggf. mit einer neuen Konzeption für den Kongressbereich in unauflösbaren Widerspruch gerät. Erst eine Neukonzeption für den Sockelbereich könnte Grundlage für die Prüfung für die Durchführbarkeit einer 65%igen Dachbegrünung in diesen Bereichen sein. Die vorgesehene Festsetzung schränkt wiederum die Gestaltungsmöglichkeiten für Maßnahmen einer Attraktivitätsverbesserung der Sockelbereiche ein und negiert die hierfür erforderliche Flexibilität des Eigentümers. Der Begründung lässt sich entnehmen, dass diese Aspekte bei der Abwägung in keiner Weise berücksichtigt wurden. Die legitimen Interessen der Eigentümer und des Betreibers des Hotels blieben offenbar bei den nicht erforderlichen und möglicherweise nicht durch-		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
setzbaren Festsetzungen zur Dachbegrünung unberücksichtigt. Eine Festsetzung, die dem Prinzip der gerechten Lastenverteilung widerspricht und die Interessen der Eigentümer unberücksichtigt lässt, ist fehlerhaft und unwirksam (vgl. zuletzt OVG NW, 30.09.2014, ZfBR 2015, 584).		
<u>1.8 Unverhältnismäßigkeit der Festsetzung zu wasser- und luft-durchlässigen Wegebelägen</u> In Ziffer 8.6. wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Die Festsetzung sollte für das SO1 gestrichen werden. Es wäre abwägungsfehlerhaft, im Falle von Nutzungsänderungen den gesamten Bestand der Wegeflächen und Stellplatzanlagen im Hinblick auf die Festsetzung erneuern zu müssen. Auch insoweit stehen die Kosten der Maßnahme in keinem Verhältnis zu den dadurch erlangten Vorteilen für den Wasserhaushalt, zumal die Wegeflächen ohnehin nicht zentral entwässert werden, sondern durch Versickerung des Regenwassers.	Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass sie im „SO 1“ nur für Neubauten gilt Die getroffenen Festsetzungen zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegebelägen dienen der Förderung der Grundwasserbildung und der Minderung des Oberflächenwasserabflusses. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass sie in dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet „SO 1“ nur für Neubauten gilt.	teilweise zu berücksichtigen
<u>1.9 Unverhältnismäßigkeit der Festsetzung zu Aufbauten für Technische Anlagen</u> In Ziffer 10.2 ist vorgeschrieben, dass Aufbauten für technische Anlagen gruppiert anzuordnen, einzuhausen und gestalterisch zusammenzufassen sind. Auch diese Festsetzung kann nicht für das bestehende Maritim-Gebäude gelten. Die nachträgliche Zusammenfassung technischer Anlagen ist entweder nicht möglich oder würde zu völlig unangemessen hohen Kosten führen, die in keinem Verhältnis zu dem Interesse der Allgemeinheit an einer gestalteten Dachlandschaft stehen. Die Festsetzung ist deshalb für SO1 zu streichen.	Die Festsetzungen gelten nur für Neubauten und Erweiterungen Es liegt das Missverständnis vor, dass nachträgliche Maßnahmen erforderlich sind. Tatsächlich gelten die getroffenen Festsetzungen nur für Neubauten und Erweiterungen. Die Festsetzungen sind zum Schutz und zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.	nicht zu berücksichtigen
<u>1.10 Fehlerhafte Größenangaben zu bestehenden Werbeanlagen</u> In den textlichen Festsetzungen 11.3 werden die Werbeanlagen an den Fassaden des als zweigeschossig festgesetzten Gebäudes auf eine maximale Abmessung von 5,00 m in der Breite und 1,50 m in der Höhe begrenzt. Tatsächlich weisen die bestehenden Werbeeinrichtungen eine Breite von 5,70 m (Maritim-Leuchtschrift) bzw. 7,60 m (Schriftzug „Bierstube Pub“) auf. Da sich der Entwurf des B-Plans gem. den Ausführungen seiner Begründung am Bestand orientieren	Die Festsetzung wird an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst Die textliche Festsetzung 11.3 wird entsprechend geändert.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
will, sind die Festsetzungen dementsprechend zu erweitern.		
1.11 Zusammenfassung und Änderungsvorschläge Auf Grundlage der vorstehenden Feststellungen werden zusammenfassend folgende Änderung der Festsetzungen vorgeschlagen: 1. Die Festsetzungen zum Einzelhandel im Bereich SO1 sollten die Zulässigkeit auf Läden zur Versorgung des Kurgebiets sowie zur Deckung touristischer Bedarfe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb und auf eine Gesamtfläche in SO1 von 1.600 m² beschränken. Die Lage der Läden sollte jedoch räumlich nicht festgelegt werden. 2. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen sollte den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung folgen und für die nördlichen und östlichen Fassadenteile den Lärmpegelbereich II vorsehen. Außerdem sollte die Pflicht, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, wie in der schalltechnischen Untersuchung vorgesehen, auf den Lärmpegelbereich III beschränkt werden. 3. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung im SO1 sollten entfallen. 4. Die textlichen Festsetzungen 8.6 (wasserdurchlässige Beläge) und 10.2 (Aufbauten) sollten für das Gebiet SO1 entfallen. 5. Die textliche Festsetzung 11.3 (Werbeanlagen) sollte sich an dem tatsächlichen Bestand orientieren. Im Hinblick auf das weitere Planaufstellungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagenen Änderungen die Grundzüge des Entwurfs des B-Plans nicht berühren, so dass nach Änderung des Planentwurfs ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt werden könnte.	Vgl. vorstehende Abwägungen	

Nr. 2 Bürger aus Itzehoe, Wohnungseigentümer Maritim-Residenz (Schreiben vom 12.08.2015)		
2.1 Berücksichtigung ausreichender Parkplätze für das Maritim Nach den Einwendern vorliegenden Informationen hat die Hansestadt Lübeck sich vertraglich verpflichtet, mindestens 190 Stellplätze auf dem Grundstück der Maritim Hotel- und Residenzanlage freizugeben. Darüber hinaus sollen 400 Parkplätze im Parkhaus zu öffentlichen Parkplätzen erklärt werden. Dagegen legen sie Widerspruch ein. Begründung: Nach dem Stellplatznachweis der Maritim Hotel- und Residenzanlage werden 851 Stellplätze lt. Baugenehmigung aus dem Jahr 1971 für die Hotel- und Residenzanlage auf dem Grundstück Trelleborgallee 2 benötigt.	Der Bebauungsplan trifft keine Vorfestlegungen zur Nutzung oder Zuordnung von Stellplätzen, sondern setzt nur Flächen fest, innerhalb derer die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen zulässig ist. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das im Teilgebiet „SO 3“ geplante Apartmenthaus ist auf eigenem Grundstück möglich. Die für das geplante neue Hotel im Teilgebiet „SO 2“ erforderlichen Stellplätze (ca. 166 Stellplätze) könnten in einer an den „Maritim“-Komplex baulich anschließenden Parkgarage (in der Planzeichnung mit „(GA 2)“ bezeichnet, oberirdisch eingeschossig, unterirdisch eingeschossig) vollständig auf eigenem Grundstück untergebracht werden. Alternativ könnten, vorbehaltlich der Prüfung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, sofern entsprechende privatrechtliche Regelungen getroffen und Baulasten eingetragen werden, für das geplante neue Hotel im Teilgebiet „SO 2“ Teile der bestehenden Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes genutzt werden und weitere Stellplätze ebenerdig, eingegrünt, im Bereich der Fläche „(GA 2)“ untergebracht werden. Teile des Parkhauses des „Maritim“-Komplexes werden im Übrigen bereits heute öffentlich genutzt.	nicht zu berücksichtigen
2.2 Kompensation wegfallender öffentlicher Parkplätze im Parkhaus Maritim oder bei der Neubebauung In der Begründung heißt es: „Die wegfallenden Parkplätze „Trelleborgallee“ und „Am Leuchtturm“ seien in der Tiefgarage der Neubebauung ehem. „Aqua Top/ Kurzentrum“ oder der Tiefgarage des Maritim-Komplexes unterzubringen“. In der Maritim-Tiefgarage ist es aus den vorgenannten Gründen nicht möglich. Bei Umnutzung der Maritim-Hotelzimmer in Wohnungen sind durch das Maritim zusätzliche Stellplätze zu den vorhandenen in der bestehenden Tiefgarage und auf dem Gelände des Maritim-Komplexes nachzuweisen bzw. bei der Hansestadt Lübeck abzulösen.	Die Begründung ist missverständlich formuliert und wird angepasst Das Zitat stammt aus einem Textteil, der die seinerzeitigen Planungsüberlegungen im Zuge des „Masterplans Kurgebiet“ wiedergibt. Nach erfolgter Konkretisierung der Planungen für den Bereich des Bebauungsplans kann diese Aussage nicht vollständig aufrecht erhalten werden. Es ist nicht geplant, für die wegfallenden öffentlichen Parkplätze „Am Leuchtturm“ oder „Trelleborgallee“ eine Kompensation in der Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes oder der Neubebauung in den Teilgebieten „SO 2“/„SO 3“ zu schaffen. Vielmehr wird auf das in Aufstellung befindliche Parkraumkonzept Travemünde hingewiesen.	teilweise zu berücksichtigen
2.3 Berücksichtigung ausreichender öffentlicher Parkplätze und behindertengerechter Erreichbarkeit Darüber hinaus wurden die öffentlichen Stellplätze für das Maritim auf dem Parkplatz Am Leuchtenfeld nachgewiesen. Dieser Parkplatzbe-	Eine Zuordnung der öffentlichen Parkplatzanlage am Leuchtenfeld („Am Leuchtturm“) zum „Maritim“-Komplex besteht nicht Es handelt sich bei dem Parkplatz Am Leuchtenfeld („Am Leuchtturm“) um einen öffentlichen Parkplatz, eine Zuordnung zu Gebäuden	nicht zu berücksichtigen

reich soll jetzt überbaut werden. Nach Auffassung der Einwender muss bei Wegfall der vorstehend genannten Parkplätze feststehen, wohin diese verlagert werden sollen. Ferner muss auch die Zahl der Behinderten-Parkplätze ausgewiesen werden. Es wird hier an die UN-Behindertenrechtskonvention erinnert. Es ist sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Maritim Hotel- und Residenzanlage behindertengerecht erreichbar ist.	/ Nutzungen im Umfeld besteht nicht. Behinderten-Stellplätze können in ausreichender Zahl in den Baugebieten nachgewiesen werden.	
<u>2.4 Zuwegung zum „Maritim-Komplex“ sei gefährdet</u> Im neuen B-Plan sind die Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen für die Maritim Hotel- und Residenzanlage nicht enthalten. Diese wurden im Zuge des Abrisses des Aqua-Top-Gebäudeteils entfernt und nur vorübergehend provisorisch im Bereich der Hotel- und Residenzanlage ersetzt. Die Rettungswege und Feuerwehraufstellfläche sind im B-Plan festzusetzen.	<u>Zuwegung zum „Maritim“-Komplex bleibt gesichert</u> Die Flurstücke 631 und 633 waren einzig und allein mit einem Erbbaurecht zugunsten der Maritim Hotelgesellschaft mbH belastet. Die Wohnungserbbauberechtigten des Flurstücks 20/54 (Maritim Gebäude-Komplex) haben an den vorgenannten Flurstücken keine Rechte. Eine Zustimmung zur Aufhebung des Erbbaurechtes an diesen Teilflächen war damit nicht erforderlich. Die Flurstücke 631 und 633 werden künftig öffentlich gewidmet. Damit ist eine öffentliche Zuwegung gegeben. Weiterhin werden Gehrechte südlich und östlich des Maritim-Grundstücks gesichert. Die Rettungswege für die Feuerwehr sind im Entwurf berücksichtigt. Für die derzeitige, provisorische Rampe zur Liegendrettung wird ein Ersatz geschaffen. Die Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr ist im Kaufvertrag über den Verkauf der ehem. Aqua Top Flächen gesichert.	nicht zu berücksichtigen
<u>2.5 Sicherung des fußläufigen Zugangs von der Trelleborgallee zur Maritim Residenzanlage erforderlich</u> Der bestehende fußläufige Zugang von der Trelleborgallee zur Maritim Residenzanlage ist festzusetzen (siehe Seite 59 der Öffentlichen Auslegung).	<u>Die Sicherung eines privaten Fußwegs innerhalb einer privaten Grünfläche ist rechtlich nicht erforderlich.</u> Die Neuanlage eines Fußwegs bleibt auch bei der Festsetzung als private Grünfläche zulässig.	nicht zu berücksichtigen
<u>2.6 Sicherung des fußläufigen Zugangs von der Maritim Residenzanlage zur Strandpromenade erforderlich</u> Die jetzt bestehende fußläufige öffentliche Zuwegung zur Strandpromenade ist auch vom Grundstück zum Eingangsbereich der Residenzanlage festzusetzen.	<u>Der Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Wegerechte.</u> Die bestehende Treppenanlage ist über das Gehrecht „G2“ im Bebauungsplan gesichert.	nicht zu berücksichtigen
<u>2.7 Öffentliche Widmung der Flurstücke 633 und 631</u> Die Bürger gehen davon aus, dass die Flurstücke 633 und 631 wie vorgesehen öffentlich gewidmet werden. Sollte dieses nicht der Fall sein, so stellen sie hiermit den Antrag, dieselben öffentlich zu widmen, so dass die Hotel- und Residenzanlage über die Trelleborgallee er-	<u>Die Flurstücke 631 und 633 werden künftig öffentlich gewidmet.</u> Damit ist eine öffentliche Zuwegung gegeben.	zu berücksichtigen

reichbar ist.		
2.8 Änderung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnungen im Bereich des „SO 1“ Auf S. 1 der Öffentlichen Auslegung heißt es u.a. „Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im dritten bis vierunddreißigsten Vollgeschoss des mit „(WA)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen auch Wohnungen allgemein zulässig“. Nach Meinung der Bürger müsste es hier heißen: 1.-34. Stockwerk. Sie beantragen hiermit, dieses in 1.-34. Stockwerk zu ändern. Diese Formulierung der Stockwerke würde auch dem Text in dem Vertrag vom 09.12.2010 zwischen der Maritim Hotelgesellschaft mbH und der Hansestadt Lübeck entsprechen. Der Ordnung halber sei von Seiten der Bürger der Hinweis erlaubt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Hansestadt Lübeck dem heutigen Stand der Nutzung entspricht. Für eine Abänderung wäre noch ein einstimmiger Beschluss der Eigentümergeinschaft der Maritim Hotel- und Residenzanlage Trelleborgallee 2, Lübeck-Travemünde, erforderlich.	Die Festsetzung entspricht den Planungszielen der Hansestadt Lübeck und ist nicht zu ändern. Im Sockelgeschoss des „Maritim“-Komplexes, d.h. im ersten und zweiten Vollgeschoss von der Strandpromenade aus gerechnet, befinden sich keine Wohnnutzungen. Es ist auch nicht geplant, in diesen Bereichen eine Wohnnutzung zuzulassen, da die Bautiefen eine ausreichende Besonnung und Belüftung nicht erwarten lassen.	nicht zu berücksichtigen
2.9 Forderung nach Festsetzungen von Schallschutzwerten Es sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schallschutzwerte nach dB im neuen B-Plan festzuschreiben. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Schallschutzmaßnahmen vom Verursacher bezahlt werden müssen. Das heißt zum Beispiel auch, dass die durch die Bebauung erforderlichen höheren Schallschutzmaßnahmen am Maritim-Gebäude vom Investor des Nachbargrundstücks bezahlt werden müssen. Die Bürger beantragen, in den neuen B-Plan dB 55 aufzunehmen.	Der Bebauungsplan trifft ausreichende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz Den Empfehlungen des Gutachters folgend wird für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Fachlich ist die Festsetzung des Lärmpegelbereichs II vertretbar, da auch die hier geltenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz hinreichend geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies ergibt sich bereits aus den Ergebnissen des Schallgutachtens. In die Abwägung einzustellen ist zudem die Tatsache, dass es sich bei dem Teilgebiet „SO 1“ im Wesentlichen um bestandssichernde Festsetzungen handelt und die Nutzungen bereits seit geraumer Zeit ausgeübt werden. Die erstmalige Festsetzung eines Lärmpegelbereichs für dieses Teilgebiet sichert bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ein höheres Schutzniveau, als es heute im Bestand gegeben ist. Die Erforderlichkeit für die Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht aufgrund von Immissionen von in den Teilen des Sondergebiets „SO 2“ und „SO 3“, neu entstehenden Nutzungen, sondern aus dem Ver-	teilweise zu berücksichtigen

	kehrslärmimmissionen, die bereits heute von Außen auf das Plangebiet einwirken und die nach heutigen Maßstäben des Immissions-schutzes Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Insofern muss die Forderung, die Kosten für Schallschutzmaßnahmen seien vom Investor des Nachbargrundstücks zu tragen, zurückgewiesen werden, da die dort entstehenden Nutzungen die Schallschutzmaßnahmen nicht begründen oder auslösen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nur erforderlich werden, wenn eine Änderung oder Erweiterung der Nutzungen im „Maritim“-Komplex erfolgt, z.B. bei Umwandlung eines Hotelapartments in eine dauerhafte Wohnung. Bestandseigentümer und –nutzer müssen keine nachträglichen Anordnungen befürchten.	
--	---	--

Nr. 3 Bürger aus Itzehoe, Wohnungseigentümer Maritim-Residenz (Schreiben vom 17.08.2015)		
3.1 Widerspruch zur Einziehung des öffentlichen Parkplatzes „Am Leuchtturm“ Die Bürger nehmen Bezug auf die Bekanntmachung der Einbeziehung des o.a. öffentlichen Parkplatzes und legen Widerspruch gegen die Absicht der Einbeziehung ein. Auf diesem Parkplatz wurden als Nachweis öffentliche Stellplätze für die Maritim Hotel- und Residenzanlage nachgewiesen. Die Angabe der Planungsabteilung, dass die wegfallenden öffentlichen Parkplätze in der Maritim-Garage nachgewiesen werden, ist nach Auffassung der Bürger nicht möglich, weil das Kontingent der Parkplätze für die Nutzung bereits im damaligen Baugenehmigungsverfahren erschöpft war und der Nachweis auf die öffentlichen Parkplätze auf dem o.a. Grundstückteil nicht erfolgte.	Der Widerspruch betrifft das Einziehungsverfahren und nicht das Bebauungsplanverfahren; Rechte zugunsten der Maritim Hotel- und Residenzanlage bestehen nicht Rechte zugunsten der Maritim Hotel- und Residenzanlage bestehen nicht. Es handelt sich bei dem Parkplatz Am Leuchtenfeld („Am Leuchtturm“) um einen öffentlichen Parkplatz, eine Zuordnung zu Gebäuden / Nutzungen im Umfeld besteht nicht.	zur Kenntnis zu nehmen

Nr. 4 Bürger (Email vom 17.08.2015)		
4.1 Geplante Bebauung passe nicht zu Travemünde Das vorgesehene Gebiet ist als Kurgebiet ausgewiesen. Die Anzahl der Hotelzimmer und die Anzahl der Apartments lassen jedoch auf ein zu bebauendes Gebiet mit einem Billigmassentourismus schließen, was nicht im Sinne Travemündes sein darf.	Die städtebauliche Planung stärkt die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Zentralen Kurgebiets Der Neubau eines Hotels am Standort des ehemaligen Schwimmbades „Aqua Top/Kurzentrum“ als touristischer Anziehungspunkt mit attraktiven Läden und Gastronomiebereichen stellt ein wesentliches Leitprojekt des am 25.03.2010 von der Bürgerschaft beschlossenen Masterplans für das Zentrale Kurgebiet dar. Die mittels eines Wettbewerbs entwickelte städtebauliche Planung ist	nicht zu berücksichtigen

	von einer hohen gestalterischen Qualität, die über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wird.	
4.2 Befürchtung einer erhöhten Lärmbelästigung durch Balkone Die Bauweise des Apartmenthauses beinhaltet Balkone auch in Richtung des Maritim Hotels und der Maritim Residenz. Es ist von einer erhöhten, unzumutbaren Lärmbelästigung auszugehen.	Es ist nicht von einer unzumutbaren Lärmbelästigung auszugehen Balkone und andere Außenwohnbereiche stellen einen üblichen Bestandteil einer (Ferien-)wohnbebauung dar und sichern eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die von Balkonen ausgehenden Emissionen sind gebietsüblich und sozialadäquat.	nicht zu berücksichtigen
4.3 Forderung der Berücksichtigung von mehr Grünflächen Da durch das Maritim Hotel/ Residenz schon ein hässlicher Betonklotz die Gegend verschandelt, wird durch die phantasielose Architektur und Höhe der beabsichtigten Gebäude zusätzlich ein unansehnliches Gebiet geschaffen. Es müssen definitiv mehr Flächen mit Bäumen berücksichtigt werden.	Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Grünflächen und trifft des Weiteren umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen, Außenflächen und Gebäuden Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.	nicht zu berücksichtigen

Nr. 5 Bürger aus Mölln, Wohnungseigentümer Maritim-Residenz (persönlich und Schreiben vom 24.08.2015)		
5.1 Kritik an Zeitraum der öffentlichen Auslegung Es wird bemängelt, dass die Auslegungszeit genau in die Sommerferien fiel.	Eine Auslegung in den Sommerferien ist zulässig Es liegt kein Verstoß gegen Fristvorgaben vor.	nicht zu berücksichtigen
5.2 Reduzierung von Grünflächen Die als Kurgebiet ausgewiesene Fläche soll einen erheblichen Grünflächenanteil haben. Dies ist derzeit mit der Grünwiese auf dem ehemaligen Schwimmbadgelände auch erfüllt. Der Umstand der Neubebauung jedoch reduziert eben diesen Anteil wieder erheblich, so dass die Festsetzungen des FNP negiert werden. Es ist entgegen den Feststellungen der Stadt eben nicht so, dass diese Vorgaben durch den B-Plan weiter eingehalten werden.	Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Grünflächen und trifft des Weiteren umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen, Außenflächen und Gebäuden Die nach dem Abbruch des „Aqua Top“/ Kurzentrums entstandene Brachfläche erfüllt nicht die Anforderungen an eine Grünfläche, der derzeitige Zustand ist rechtlich nicht maßgeblich. Der geltende Bebauungsplan 32.01.00 – Inneres Kurgebiet / Leuchtenfeld vom 05.03.1972 ermöglicht eine umfangreiche Bebauung und Versiegelung des Plangebiets. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf und die neue städtebauliche Konzeption berücksichtigen umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen, Außenflächen und Gebäuden und sichert des Weiteren die bestehenden Grünflächen im Plangebiet, insbesondere rund um den „Maritim“-Komplex, bestandsgemäß ab.	nicht zu berücksichtigen

5.3 Befürchtung von Verschattungen Die beiden Hotel-/Apartmentgebäude mit einer Bettenkapazität von 500 sollen 30 bzw. 31 m hoch sein. Da diese im Maritim zum Süden liegen, dürfte es eine nicht unerhebliche Beschattung geben. Es muss sichergestellt werden, dass die unteren Stockwerke der zur Traveseite und/ oder Vorderreihe liegenden Wohnungen in der Maritim Residenz dadurch nicht beeinträchtigt werden.	Eine Beeinträchtigung durch Verschattungen ist nicht zu befürchten Die Gebäude weisen maximal nur eine relative Höhe von 26,5 m – 27,5 m auf. Da die Gebäude gegenüber der „Maritim“-Residenz die Abstandsflächen sicher einhalten, sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Verschattungen zu erwarten.	nicht zu berücksichtigen
5.4 Befürchtung von unzumutbaren Lärmbelästigungen Da das Leuchtenfeld zum Landschaftspark und die bestehenden Parkplatzflächen teilweise neu bebaut werden sollen, dürfte sich der Verkehrslärm trotz der Trelleborgallee als Anliegerstraße erheblich erhöhen. Auch der 24-Stundenbetrieb in dem Hotel-/Apartmentgebäude und Restaurants, besonders in den Außenbereichen, wird Lärm-Emissionen hervorrufen, die deutlich über dem Schwimmbad und vor allem deutlich über der seit Jahren bestehenden Grünfläche liegen. Da auch ein Schwimmbad (öffentlich nutzbar) und weitere Läden hinzukommen, dürfte dies die Lärmbelästigung weiter erhöhen. Es wird gefordert, in den B-Plan eine maximal erlaubte dB Zahl von 55 aufzunehmen.	Eine unzumutbare Lärmbelästigung ist nicht zu erkennen; Der Bebauungsplan trifft ausreichende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz Mögliche verkehrliche Umgestaltungen der Trelleborgallee und des Leuchtenfelds sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Bei der erfolgten gutachterlichen Betrachtung der zu erwartenden Lärmemissionen aus dem Betrieb der Stellplatzanlage des Apartmenthauses und des Hotelparkhauses ist im Vergleich zur prognostizierten Geräuschsituation mit den geplanten Nutzungen (u.a. zusätzliche Stellplätze und Parkhaus) ist damit zu erkennen, dass sich die Beurteilungspegel im Plangebiet nur in unmittelbarer Nähe zu den Schallquellen erhöhen. Das Schwimmbad wird nur zur Tagzeit betrieben, daher sind hier keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Die gastronomischen Einrichtungen des Hotels, sowie mögliche Ladennutzungen, sind an den Südseiten der Gebäude geplant und insofern von der „Maritim“-Residenz abgewandt und baulich geschützt. Den Empfehlungen des Gutachters folgend wird für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Fachlich ist die Festsetzung des Lärmpegelbereichs II vertretbar, da auch die hier geltenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz hinreichend geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies ergibt sich bereits aus den Ergebnissen des Schallgutachtens. In die Abwägung einzustellen ist zudem die Tatsache, dass es sich bei dem Teilgebiet „SO 1“ im Wesentlichen um bestandssichernde Festsetzungen handelt und die Nutzungen bereits seit geraumer Zeit	nicht zu berücksichtigen

	ausgeübt werden. Die erstmalige Festsetzung eines Lärmpegelbereichs für dieses Teilgebiet sichert bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ein höheres Schutzniveau, als es heute im Bestand gegeben ist. Die Erforderlichkeit für die Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht aufgrund von Immissionen von in den Teilen des Sondergebiets „SO 2“ und „SO 3“, neu entstehenden Nutzungen, sondern aus dem Verkehrslärmimmissionen, die bereits heute von Außen auf das Plangebiet einwirken und die nach heutigen Maßstäben des Immissions-schutzes Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Insofern muss die Forderung, die Kosten für Schallschutzmaßnahmen seien vom Investor des Nachbargrundstücks zu tragen, zurückgewiesen werden, da die dort entstehenden Nutzungen die Schallschutzmaßnahmen nicht begründen oder auslösen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nur erforderlich werden, wenn eine Änderung oder Erweiterung der Nutzungen im „Maritim“-Komplex erfolgt, z.B. bei Umwandlung eines Hotelapartments in eine dauerhafte Wohnung. Bestandseigentümer und –nutzer müssen keine nachträglichen Anordnungen befürchten.	
5.5 Beeinträchtigung durch Versorgungseinrichtungen Die Versorgungseinrichtungen (Lüftungen, Abluft, Klima etc.) der Hotel-/Apartmentgebäude sind auf dem Dach untergebracht. Es muss sichergestellt werden, dass die oberen Stockwerke der zur Traveseite und/ oder Vorderreihe liegenden Wohnungen in der Maritim Residenz dadurch nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind Geräuschbelastigungen auszuschließen, da Schall bekanntlich nach oben geht. Die Bürger fordern, in den B-Plan eine maximal erlaubte dB Zahl von 55 für die auf dem Dach befindlichen Versorgungseinrichtungen aufzunehmen. Des Weiteren wird gefordert, die Versorgungseinrichtungen zu auszurüsten, dass die entstehenden Gerüche abgesaugt werden und die Versorgungseinrichtungen so abzudecken, dass sie nicht von oben zu sehen sind.	Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und können erforderlichenfalls berücksichtigt werden Der Betrieb der technischen Anlagen hat nach dem Stand der Technik so zu erfolgen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Der Bebauungsplan trifft bereits die Festsetzung, dass derartige Anlagen gruppiert anzuordnen, einzuhausen und gestalterisch zusammenzufassen sind.	zur Kenntnis zu nehmen
5.6 Berücksichtigung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Den Bürgern sind die Festsetzungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Promenade nicht ganz klar. Da diese zur Tiefgarage bestehen, ist nicht ausgeschlossen, dass derartige Rechte eben gerade nicht den Fahrzeugverkehr beinhalten, da sonst das Maritim und das neue Hotel-/Apartmentgebäude von zwei Seiten angefahren wer-	Ein Fahrrecht auf der Strandpromenade ist nicht geplant Die Strandpromenade ist weiterhin nur für die Kurbetriebe (z.B. zur Strandreinigung) und im Notfall die Feuerwehr zu befahren. Das Fahrrecht für die Anlieger („GF 2“) endet an der geplanten Zufahrt zum neuen Parkhaus des Hotels. Das weiterführende Fahrrecht „GF 1“ berücksichtigt lediglich die Kurbetriebe.	zur Kenntnis zu nehmen

den könnte.		
5.7 Zweifel an der Notwendigkeit des Gebäudes Die Bürger bezweifeln die Notwendigkeit eines solchen Hotel-/ Apartmentgebäudes. Ausweislich des „Hotelimmobilienmonitors“ der Hansestadt Lübeck für die Jahre 2013/ 2014 war für Travemünde im Jahr 2012 eine durchschnittliche Auslastung von unter 40% zu verzeichnen. Zusätzlich sind die Apartment- und Ferienhäuser auf dem Priwall entstanden. Es gibt das Arosa, das Columbia und das Maritim als große Hotels sowie einige kleinere wie den Deutschen Kaiser und einige in der Kaiserallee. Auch die privaten Unterkünfte und Pensionen stehen weiterhin zur Verfügung.	Die städtebauliche Planung entspricht den Zielen der Hansestadt Lübeck für das Zentrale Kurgebiet Der Neubau eines Hotels am Standort des ehemaligen Schwimmbades „Aqua Top/Kurzentrum“ als touristischer Anziehungspunkt mit attraktiven Läden und Gastronomiebereichen stellt ein wesentliches Leitprojekt des am 25.03.2010 von der Bürgerschaft beschlossenen Masterplans für das Zentrale Kurgebiet dar.	zur Kenntnis zu nehmen
5.8 Festsetzung zu abweichenden Abstandsflächen Die Bürger halten die Festsetzungen für die Abstandsflächen bei diesen Hochbauten baurechtlich für fragwürdig. Ob hier die Anliegerinteressen ausreichend berücksichtigt wurden, bleibt aus Sicht der Bürger zweifelhaft.	Die festgesetzte Zulässigkeit einer Abstandsflächenunterschreitung betrifft nur den „Maritim“-Komplex selbst Die Festsetzung ist zur Sicherung des Bestandes erforderlich. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennbar.	nicht zu berücksichtigen

Aufgestellt:
Lübeck, den 12.10.2015

claussen-seggelke stadtplaner

Torben Sell

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Alice-Yvonne Beyerle

Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil B.2: Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen / Stand: 12.10.2015

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Deutscher Siedlerbund
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – Niederlassung Nord
- E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Lehrte
- Forstamt Süd
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 22 – Abteilung Landesplanung
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 26 – Abteilung Städtebaurecht
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Katasteramt Lübeck
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein – Mitte (LLUR)
- Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein – Südost (LLUR) – Außenstelle Lübeck
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein – Südost (LLUR) – Außenstelle Lübeck – Technischer Umweltschutz
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz, Schleswig-Holstein
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- Stadtwerke Lübeck GmbH – Planung und Steuerung
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Amt Schönberger Land
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (LANDESV ERBAND)
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e.V. (LNV)
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V.
- Beirat für Naturschutz
- Stadtbeauftragter für Naturschutz
- Lübecker Hafengesellschaft
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche gem. § 47 f GO
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation
- Landesluftfahrtbehörde Schleswig-Holstein
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Abfallbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege – obere und untere Denkmalschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Bauordnung
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde
- Hansestadt Lübeck, Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Gesundheitsamt – Gesundheitsschutz
- Hansestadt Lübeck – Kurbetrieb Travemünde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr – Vorbeugender Brandschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung – Planung und Neubau

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Hansestadt Lübeck – Stadtwald
- Hansestadt Lübeck – Schule und Sport
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege
- Hansestadt Lübeck – Gebäudemanagement
- Hansestadt Lübeck – Verkehr – Team Beiträge
- Hansestadt Lübeck – Verkehr – Entwurf
- Hansestadt Lübeck – Verkehr – Stadtgrün und Friedhöfe – Grünplanung
- Lübeck Port Authority – Hafenplanung
- Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Generelle Planung
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Verkehrsplanung
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Einvernehmen
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Frau Riedl

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und auch keine sonstigen bebauungs- oder flächennutzungsplanrelevanten Hinweise vorgebracht:

- | | |
|---|------------|
| - Hansestadt Lübeck, Haushalt und Steuerung | 04.08.2015 |
| - Hansestadt Lübeck, Fachbereich Kultur und Bildung, Schule und Sport | 28.07.2015 |
| - Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Liegenschaften | 21.08.2015 |
| - Deutsche Telekom | 12.08.2015 |
| - IHK zu Lübeck | 19.08.2015 |
| - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 | 05.08.2015 |
| - Gemeinde Timmendorfer Strand | 14.08.2015 |
| - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr – Luftfahrtbehörde | 25.08.2015 |
| - Hansestadt Lübeck, Verkehrsplanung | 03.08.2015 |
| - Kabel Deutschland | 05.08.2015 |
| - Stadtverkehr Lübeck | 05.08.2015 |
| - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat K4 | 27.07.2015 |
| - Amt Schönberger Land | 31.08.2015 |

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen / Hinweise vorgebracht. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

- Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	21.08.2015
- Hansestadt Lübeck, Untere Bodenschutzbehörde	05.08.2015
- Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde	05.08.2015
- Hansestadt Lübeck, Obere Denkmalschutzbehörde	14.08.2015
- Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Soziales, Gesundheitsamt	30.07.2015
- Hansestadt Lübeck, Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz	11.08.2015
- Lübeck Entsorgungsbetriebe	13.08.2015
- Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege	21.08.2015
- Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr	21.07.2015
- Hansestadt Lübeck, Lübeck Port Authority	10.08.2015
- Netz Lübeck	05.08.2015
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, Ref. Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht	31.07.2015
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz	05.08.2015
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein	21.08.2015
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz	13.08.2015
- Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	28.08.2015
- NABU Schleswig-Holstein	12.08.2015
- Lübecker Hafengesellschaft	13.08.2015
- Bundesnetzagentur	24.07.2015

Die weiteren Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass von den jeweiligen Behörden keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde - (Schreiben vom 21.08.2015)		
1.1 Baumersatzpflanzungen möglichst im Gebiet vornehmen Es wird angeregt, erforderliche Ersatzpflanzungen von Bäumen, die bisher nicht im Plangebiet durchgeführt werden können (s. S.51 der Begründung), als Baumreihen entlang der Strand- und Travepromenade vorzunehmen, um eine landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten sowie einen „Grünbezug“ zum zukünftigen umfassenden Landschaftspark im Inneren Kurgebiet Travemündes herzustellen.	Weitere Baumpflanzungen im Plangebiet nicht möglich Ein Teil der erforderlichen 54 Baum-Neuanpflanzungen kann im Plangebiet erfolgen. Da auf der Grundlage des prämierten Wettbewerbsergebnisses parallel zum Hochbau auch das freiraumplanerische Konzept weiter entwickelt wurde, beziehen sich die Anpflanzfestsetzungen auf diese Freiraumplanung und ermöglichen die Umsetzung. Im Einzelnen sind folgende Baumneupflanzungen im Plangebiet vorgesehen: - Pflanzung von mind. 14 Laubbäumen im Bereich der neuen privaten Stellplatzanlage im Sondergebiet „SO 3“ - Pflanzung von mind. 3 Laubbäumen im Sondergebiet „SO 2“ im Bereich der neuen Wegeverbindung zwischen Leuchtenfeld und Strandpromenade („GF 1 / GF 2“) - Pflanzung von mind. 9 Laubbäumen im Bereich des sog. „Fährplatzes“ zwischen der Straße am Leuchtenfeld und der Travepromenade Der angesprochene Bereich im Sondergebiet „SO 2“ entlang der Strandpromenade und im Bereich der Durchwegung zur Straße Am Leuchtenfeld scheidet für Baumneupflanzungen aus, da dort umfangreiche Leitungen verlaufen. Dem Baumerhalt an dieser Stelle stehen die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen entgegen, die im Zuge des Wettbewerbsverfahrens entwickelt wurden und die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan sind. Demnach soll an dieser Stelle eine Aufweitung der Strandpromenade und eine Vorplatzsituation gegenüber dem Hotelneubau und seinem Schwimmbad sowie seinen gastronomischen Einrichtungen geschaffen werden. Die vorhandene Stellung der Bäume entspricht nicht der planerischen Konzeption. Die Bäume können daher nicht erhalten werden. Bei den insgesamt zwölf Bäumen westlich der Strandpromenade handelt es sich um eine Linde (Baum-Nr. 77, Stammdurchmesser Std 60 cm), sieben Hainbuchen (Baum-Nr. 80, 83-88, Stammdurchmesser 15-25 cm), zwei Zier-Kirschen (Baum-Nr. 79, 81, Std 25 cm) und zwei Birken (Baum-Nr. 78, 82, Std 40-30 cm). Insbesondere die Hainbuchen direkt an der Strandpromenade befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Demnach verbleiben in der Bilanz weitere 28 erforderliche Baumer-	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
	satzpflanzungen. Der Bereich Stadtgrün plant derzeit keine Baumpflanzungen in Travemünde, die als Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan 32.01.04 in Frage kämen. Die Planungen zur Umgestaltung der Travepromenade sind derzeit noch nicht so weit vorangeschritten, dass konkrete Baumstandorte benannt werden könnten. Das derzeitige Konzept sieht nur wenige punktuelle Baumstandorte vor. Auch hier soll der eher offene Landschaftsraum (Travewiesen) erhalten bleiben. Auch bei der UNB Lübeck sind derzeit keine Maßnahmen geplant, die im Hinblick auf das naturschutzfachliche Ziel mit den erforderlichen Baumpflanzungen übereinstimmen. Es ist daher vorgesehen, vom Verursacher eine Ausgleichszahlung zu erheben. Mit dieser Ausgleichszahlung können dann durch die UNB Lübeck an anderer Stelle im Stadtgebiet Baumneupflanzungen erfolgen.	
1.2 Erhalt der Bäume an der Strandpromenade prüfen Es sollte geprüft werden, ob die als wegfallend gekennzeichneten Bäume entlang der Strandpromenade, entgegen dem aktuellen Planungsstand, erhalten und in die Gesamtpflanzung einbezogen werden können.	Bäume sind in schlechtem Zustand; Entgegenstehen der landschaftsplanerischen Zielvorstellungen Insbesondere die Hainbuchen direkt an der Strandpromenade befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Dem Baumerhalt an dieser Stelle stehen zudem die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen entgegen, die im Zuge des Wettbewerbsverfahrens entwickelt wurden und die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan sind. Demnach soll an dieser Stelle eine Aufweitung der Strandpromenade und eine Vorplatzsituation gegenüber dem Hotelneubau und seinem Schwimmbad sowie seinen gastronomischen Einrichtungen geschaffen werden. Die vorhandene Stellung der Bäume entspricht nicht der planerischen Konzeption. Die Bäume können daher nicht erhalten werden.	nicht zu berücksichtigen
1.3 Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen Der Grünordnerische Fachbeitrag stellt die naturschutzfachliche Situation zutreffend und nachvollziehbar dar. Die im Geltungsbereich nicht festsetzbaren, aber erforderlichen Baumpflanzungen sollten möglichst im gleichen Jahr gepflanzt werden, in dem die Ursprungsbäume gefällt werden sollen. Hierzu sind verbindliche und eindeutige vertragliche Regelungen zu treffen. Die Pflanz- und Erhaltungsbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b werden begrüßt. Es ist im Zuge der Umsetzung zu gewährleisten, dass die Festsetzungen eingehalten bzw. umgesetzt werden.	Anpassung des Hinweises Der Hinweis wird dahingehend geändert, dass auf die jeweils aktuelle Fassung des Gesetzes verwiesen wird.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
Zu den Hinweisen: Unter Buchstabe F (Schonfristen) wird empfohlen, die Frist zum Roden von Gehölzen des Bundesnaturschutzgesetzes (1. Oktober bis 28./29. Februar) zu übernehmen. Es ist ein Änderungsverfahren des Landesnaturschutzgesetzes im Gange, in dem u. a. die Frist des Landesnaturschutzgesetzes (1.10. – 14.3.) an die Frist des Bundesnaturschutzgesetzes (1.10. – 28./29.2.) angepasst werden soll.		
1.4 Vogelschutz (Artenschutz und Natura 2000) Es bestehen erhebliche arten- und habitatschutzrechtliche Bedenken gegen die geplante Gestaltung der Fassade des Hotelgebäudes und des Apartmentgebäudes mit einem hohen bis sehr hohen Glasanteil. Gläserne Fassaden und transparente Balkonbrüstungen verursachen aufgrund von Spiegelwirkungen und Transparenz vermehrt Kollisionen von Vögeln (Beispiele aus Lübeck s. Fotos Anlage). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erfüllen anlagebedingte Tötungen den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn das Vorhaben für die betroffenen Arten mit einer Tötungsgefahr verbunden ist, die über das allgemeine Lebensrisiko hinaus signifikant erhöht ist (BVerwG, Urteil vom 09.07.2008, 9A 14.07, u.a.). Bei einer Verwirklichung der geplanten Fassadengestaltung mit einem hohen Glasanteil und transparenten Balkonbrüstungen ist mit einer überdurchschnittlichen Häufung von Kollisionsoferten zu rechnen und somit von einer signifikanten Zunahme des Tötungsrisikos auszugehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Gebäude in einem Gebiet mit einer sehr starken Konzentration von durchfliegenden Zugvögeln errichtet werden sollen. Es läge somit ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor. Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass die Travemündung und ihre Uferlinien jährlich Hunderttausenden von Vögeln als Leitlinie während der Zugzeiten oder bei täglichen Flügen zwischen Ostsee und Travelförde dient. Von der Erhöhung des Tötungsrisikos wären deshalb auch die Wasservogelbestände der Europäischen Vogelschutzgebiete DE 1931-301 „Ostseeküste am Brodtener Ufer“ und DE 2031-401 „Travelförde“ betroffen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der beiden Vogelschutzgebiete wäre zu prüfen. Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund	Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag werden berücksichtigt An dem grundsätzlichen Planungsziel, Bauherren die Möglichkeit zu geben, Fassaden und Balkone im Plangebiet mit einem hohen Anteil von verglasten Flächen zu gestalten, wird festgehalten. Hierfür sprechen zum einen die gestalterischen Vorstellungen, die im Zuge eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt worden sind und umgesetzt werden sollen. Zum anderen erfordern z.B. Hotels, Apartmenthäuser, Schwimmbäder und sonstige Kureinrichtungen bereits aufgrund ihrer Nutzeransprüche einen hohen Anteil an Fensterflächen. Ungeachtet dessen müssen die Belange des Naturschutzes in der Bauausführung Berücksichtigung finden, um die Tötungsgefahr für Vögel zu minimieren. Daher wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos zu berücksichtigen sind, wie sie beispielhaft in der genannten Broschüre empfohlen werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird auf den Hinweis hingewiesen.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
von Kollisionen an Glasfenstern, transparenten Balkonbrüstungen oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung vom Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht sind daher planrechtliche bzw. baugestalterische Festsetzungen erforderlich. Hinweise für geeignete Maßnahmen bzw. Planungsvarianten sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter http://www.vogelglas.info/) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen.		
1.5 Luftschadstoffimmissionen Bereits im Zuge der §4(1)-Beteiligung hatte der Bereich UNV darauf hingewiesen, dass für das zentrale Kurgebiet besondere Anforderungen an die Luftqualität gestellt werden (Vorsorgewerte des deutschen Heilbäderverbandes), die aufgrund der Hintergrundbelastung (Schiffsverkehr) im überplanten Bereich bezüglich der NO_x-Konzentration bereits heute leicht überschritten sind. Als Folge sollten im Rahmen der Bauleitplanung weitere Quellen für Stickoxide (vornehmlich Verbrennungsprozesse, z.B. Verkehrs- und Heizungsemissionen) weitgehend minimiert werden. Für die Beheizung von Gebäuden und insbesondere eines Schwimmbads mit Wellnessbereich wird ein erhebliches Maß an Wärmeenergie benötigt. Zur Erzeugung von Wärmeenergie gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, die mit unterschiedlichen Mengen an Schadstoff- und Treibhausgasemissionen verbunden sind. Zum einen ist die Brennstoffauswahl ein entscheidendes Kriterium (z.B. führt die Verbrennung von Heizöl zu hohen Emissionen, die Versorgung mit Solarwärme zu geringen Emissionen). Zweites entscheidendes Kriterium ist die Erzeugeranlagen-Bündelung: Die Erzeugung in vielen Einzelanlagen führt im Vergleich zur zentralen Versorgung zu relativ höheren Emissionen. Im Umweltbericht wird mitgeteilt, dass der Anschluss des beplanten Gebietes an ein Wärmenetz der Stadtwerke Lübeck möglich ist. Nach Auffassung des Bereichs UNV sollte hier mehr Steuerung erfolgen: So sollte geprüft werden, ob in einem Inneren Kurgebiet Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB (Verbrennungsverbot von Brennstoffen mit hohen Emissionswerten) im Sinne des Immissi-	Keine Schutz- oder Minderungsfestsetzungen notwendig Zu dem Themenkomplex Luftschadstoffe liegt eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.01.04 „Travemünde Strandpromenade“ der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG mit Datum 15.09.2014 vor. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die prognostizierten Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid an den Immissionsorten im Plangebiet zwischen 24,9 bis 25,5 µg/m³ sowie für Partikel der Größenklasse PM₁₀ bei 20,7 µg/m³ und damit unter den beiden Grenzwerte von jeweils 40 µg/m³ für diese beiden Schadstoffe liegen werden. Die Gesamtbelastung an Partikeln der Größenklasse PM_{2,5} liegt mit weniger als 16 µg/m³ deutlich unter dem ab 2015 geltenden Grenzwert von 25 µg/m³. Für Benzol ergeben die Berechnungen eine Gesamtbelastung von maximal 1,03 µg/m³ an einem Immissionsort gegenüber einem Grenzwert von 5 µg/m³. Die resultierenden Jahresmittelwerte aller betrachteten Luftschadstoffe liegen deutlich unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte der 39. BImSchV. Darüber hinaus kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Kurzzeitgrenzwerte der 39. BImSchV für alle zu betrachtenden Schadstoffe ebenfalls eingehalten werden. Der vom Deutschen Heilbäderverband geforderte Vorsorgewert von 24 µg/m³ kann im Bereich des Plangebiets nicht einhalten werden. Der Vorsorgewert wird mit 103 – 106 % geringfügig ausgeschöpft. In Ermangelung einer stadtweiten Satzung zur Regelung eines Anschluss- und Benutzungszwanges kann der Bebauungsplan keinen	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
onsschutzes auf örtlicher Ebene möglich sind. Das würde die aus Immissionsschutz- und Klimaschutzaspekten sinnvolle Nutzung des Wärmenetzes der Stadtwerke wahrscheinlicher machen..	Anschluss an das Fernwärmenetz vorschreiben. Ungeachtet dessen wird vom Vorhabenträger der Neubaumaßnahmen in den Teilgebieten „SO 2“ und „SO 3“ der Anschluss des Apartmenthauses und des Hotels an das bestehende Fernwärmenetz angestrebt. Eine Festsetzung zum Ausschluss von Brennstoffen mit hohen Emissionen ist nicht demnach erforderlich.	
1.6 Berücksichtigung von Solarenergienutzung Weiterhin sollten aus Sicht des Bereichs UNV vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes im Inneren Kurgebiet die Möglichkeiten zur Nutzung der Solarenergie verbessert werden. Bisher sind aus Gründen des Denkmalschutzes für den alten Leuchtturm die Dachflächen, die für Solaranlagen genutzt werden dürfen, stark eingeschränkt. Zusätzlich schreibt Festsetzung 10.2 vor, Aufbauten für Technische Anlagen „gruppiert anzuordnen, einzuhausen und gestalterische zusammenzufassen“. So bleibt kaum Spielraum für die Nutzung der Solarenergie. Da neben dem Abwägungsgrund „allgemeiner Klimaschutz“ auch der Gesundheitsschutz im Kurgebiet in die Abwägung einbezogen werden sollte (s.o.), sind möglicherweise größere Spielräume für die Installation von Solaranlagen einzuräumen	Solarenergienutzung bleibt möglich Die Festsetzungen stehen einer Nutzung von Solarenergie im Plangebiet nicht entgegen. Insbesondere besteht in dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ („Maritim“-Komplex) keine räumliche Einschränkung von technischen Anlagen, sodass bei einer baulichen Neuordnung hinreichende Flächen für eine mögliche Solarenergienutzung zur Verfügung stehen. In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ werden die Belange des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz) in Bezug auf den Alten Leuchtturm sowie die Vermeidung einer möglichen störenden Wirkung oder Blendwirkung, die durch solche Anlagen auf die Nutzer und Bewohner des „Maritim“-Komplexes ausgehen könnten, in der Abwägung höher gewichtet als die Förderung der Solarenergienutzung an dieser Stelle.	nicht zu berücksichtigen
1.7 Zweifel am Ausschluss von Wärmedämmverbundsystemen Für die Sondergebiete SO2 und SO3 wird der Einsatz von Wärmedämmverbundsystemen ausgeschlossen. Ziel soll vermutlich sein (hier kann nur spekuliert werden, da diese Festsetzung im Umweltbericht keine Erwähnung findet), eine ökologisch und ästhetisch umstrittene Technik zu unterbinden, was auf den ersten Blick nachvollziehbar ist. Es sollte jedoch bedacht werden: - Mit Wärmedämmverbundsystemen können relativ kostengünstig die Anforderungen der EnEV unterschritten werden. - Es gibt mittlerweile umweltverträgliche Wärmedämmverbundsysteme mit mineralischen und nachwachsenden Rohstoffen, wovon einige den blauen Engel tragen. - Die äußere, sichtbare Schicht eines Wärmedämmverbundsystems kann sehr flexibel gewählt werden und optisch genauso anspre-	Teilausschluss von WDVS erfolgt aus gestalterischen Gründen Die Festsetzung, wonach Wärmedämmverbundsystemfassaden bis auf untergeordnete Bauteile bis maximal 10 vom Hundert der Gesamtaußenwandfläche ausgeschlossen sind, erfolgt ausschließlich aus baugestalterischen Gründen, um an diesem städtebaulich herausgehobenen Ort eine qualitätsvolle, hochwertige Fassadengestaltung, wie sie in dem Bebauungsplan vorausgegangenen städtebaulichen Wettbewerb entwickelt wurde, langfristig zu sichern. Insbesondere auch aufgrund der exponierten Lage und den zu erwartenden Witterungseinflüssen erscheint eine reine Wärmedämmverbundfassade an dieser Stelle wenig nachhaltig und pflegeaufwendig.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
chend sein wie jede andere Fassade. - Die Bundesregierung strebt das klimaneutrale Gebäude an. Bis 2050 soll auch der Bestand dementsprechend saniert sein. Das Verbot erschwert den Gebäudeeigentümern in der Zukunft möglicherweise sinnvolle Sanierungsmaßnahmen. Fazit: Der Bereich UNV rät davon ab, Wärmedämmverbundsysteme pauschal zu verbieten, da eine fachliche, fundierte Auseinandersetzung mit dem Thema eine Schwarz-Weiß Sicht dieses Systems nicht bestätigt..		
1.8 Hinweis auf Eigenschaft des angrenzenden Inneren Kurgebiets als „ruhiges Gebiet“ i.S.d. EU-Umgebungsrichtlinie Hinweis auf ein an das Plangebiet angrenzendes Ruhiges Gebiet gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie: Der Immissionsschutz weist darauf hin, dass das Plangebiet an das ruhige Gebiet „Inneres Kurgebiet“ (siehe Karte in der Anlage 2) grenzt und somit gem. §47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen ist. Dieses findet in der Begründung keine Erwähnung. Der Bereich UNV bittet daher um eine entsprechende Ergänzung im Umweltbericht und dieses auch in der Abwägung hinreichend zu berücksichtigen. Hinweis: Alle ruhigen Gebiete gem. der EU-Umgebungslärmrichtlinie sind unter 3.3.1 des Lärmaktionsplans zur Mitteilung an die EU gem. §47 d Abs. 7 BImSchG der Hansestadt Lübeck vom 20.12.2013 aufgelistet..	Hinweis wird aufgenommen Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Es ergeben sich dadurch keine Erfordernisse für Änderungen der Planung oder ergänzende Festsetzungen.	zu berücksichtigen
1.9 Lärmpegelbereich III für den „Maritim“-Komplex In der frühzeitigen Behördenbeteiligung Ende 2014 hatte der Immissionsschutz bereits angemerkt, dass in der schalltechnischen Untersuchung des TÜVs Nord vom 28.10.2014 der Veranstaltungslärm nicht ausreichend berücksichtigt wurde und deshalb die Empfehlung gegeben hat, Teilgebiete, die laut des Gutachtens im Lärmpegelbereich II eingestuft wurden, aus Gründen der Vorsorge auf den Lärmpegelbereich III zu erhöhen. Der Immissionsschutz begrüßt, dass diese Empfehlung aufgenommen wurde.	Die Schallschutzfestsetzung für den „Maritim“-Komplex wird auf den im Gutachten empfohlenen Standard zurückgenommen In der Abwägung zwischen den Belangen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes und den wirtschaftlichen Interessen der Privateigentümer wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Demnach ergeben sich geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und damit geringere Aufwendungen im Falle einer Nutzungsänderung bzw. Umwandlung von Apartments. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
	mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Fachlich ist die Festsetzung des Lärmpegelbereichs II vertretbar, da auch die hier geltenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz hinreichend geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies ergibt sich bereits aus den Ergebnissen des Schallgutachtens. In die Abwägung einzustellen ist zudem die Tatsache, dass es sich bei dem Teilgebiet „SO 1“ im Wesentlichen um bestandssichernde Festsetzungen handelt und die Nutzungen bereits seit geraumer Zeit ausgeübt werden. Die erstmalige Festsetzung eines Lärmpegelbereichs für dieses Teilgebiet sichert bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ein höheres Schutzniveau, als es heute im Bestand gegeben ist.	
1.10 Anpassung der Festsetzung zu Lärmpegelbereichen Laut Seite 22 und des Anhangs 3 der schalltechnischen Untersuchung wurden in kleinen südlichen und westlichen Bereichen des Plangebiets Lärmpegelbereiche von IV festgestellt. Dieses wird weder im Festsetzungstext noch in der Planzeichnung oder in der Begründung erwähnt. Es wird daher hier um eine entsprechende Ergänzung gebeten.	Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen werden aufgenommen Es wird eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen, wonach im Sondergebiet SO Hafen und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Büroräume und ähnliche Räume Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich IV gelten. Die betroffenen Grundeigentümer wurden erneut beteiligt.	zu berücksichtigen

Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Untere Bodenschutzbehörde - (Schreiben vom 05.08.2015)		
2.1 Begleitung von Baumaßnahmen durch Bodengutachter Für den Umfang des B-Plangebiets liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlasten vor. Wie aus Kap. 6.4.2 des Begründungstextes (Schutzgut Boden/ Grundwasser) hervorgeht, wurden im Bereich der neu zu bebauenden Flächen 2014 Baugrunduntersuchungen durchgeführt (liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor), die in einer früheren Bauphase aufgetragene sandige Auffüllungen mit stellenweise auftretenden Ziegelbruchresten angetroffen haben. Etwaige lokale Bodenverunreinigungen durch entsprechende Fremdbestandteile sind nicht von vornherein völlig auszuschließen. Für alle Fälle sind Bodeneingriffe gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um den abfallrechtlich ordnungsgemäßen Verbleib von eventuell anzutreffendem belastetem Aushub zu gewährleisten.	Hinweis zur Begleitung durch Bodengutachter wird aufgenommen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er war bereits zur öffentlichen Auslegung in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen worden. Entsprechende Auflagen können in der Baugenehmigung gesichert werden.	zur Kenntnis zu nehmen

Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde - (Schreiben vom 05.08.2015)		
3.1 Anforderungen des Hochwasserschutzes Teile des Gebiets sind hochwassergefährdet, dies ist nicht nur bei der Ausgestaltung der Fußbodenhöhe zu berücksichtigen, sondern es muss beachtet werden, dass Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Elektrizität ebenfalls hochwassersicher sind. Lagerung wassergefährdender Stoffe ist in Hochwasserrisikogebieten nur in Ausnahmefällen und unter besonderen Vorkehrungen zulässig. Neben der baulichen Berücksichtigung von Ostseehochwässern sollten Starkregenfälle beachtet werden. Notwasserwege sind so anzulegen, dass keine Tiefgaragen überflutet werden und es zu keiner Gefährdung von Personen kommt. Die Grundwasserabsenkung für die Bauphase ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Anforderungen an den Hochwasserschutz werden berücksichtigt Die genannten Anforderungen an den Hochwasserschutz wurden zum Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan (hochwassersichere Lage von Aufenthaltsräumen) bzw. können zum Teil in der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden, indem entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung aufgenommen werden. Der Hinweis zur Beantragung einer Grundwasserabsenkung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.	zu berücksichtigen
Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Obere Denkmalschutzbehörde, Archäologie - (Schreiben vom 14.08.2015)		
4.1 Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege Es bestehen keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Lübeck oder archäologische Fundstellen liegen bisher nicht vor. Allerdings befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Leuchtturms Travemünde, dem Standort des ältesten Seezeichens an der Ostsee und mutmaßlich auch einer mittelalterlichen Befestigungsanlage der Traveeinfahrt. Grundsätzlich kann daher im Umfeld mit archäologischen Funden gerechnet werden. Es ist daher bei allen Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass Mitarbeiter des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege tätig sein müssen, um eventuelle kulturgeschichtlich relevante Funde zu bergen und Befunddokumentationen vorzunehmen. Damit ist die rechtzeitige Information der archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, über die beabsichtigten Bodeneingriffe sowie den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Werden umfangreichere archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren gem. DSchG SH zur Deckung der Gesamtkosten ver-	Die Bodendenkmalpflege wird bei Bodeneingriffen einbezogen Die Hinweise werden in die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.	zu berücksichtigen

pflichtet. Funde sind der oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden.		
---	--	--

Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Soziales, Gesundheitsamt - (Schreiben vom 30.07.2015)

5.1 Erstellung eines Abfallkonzepts Es wird um Erstellung eines Abfallkonzepts bei Planung und Errichtung von gastronomischen und gewerblich zugelassenen Betrieben gebeten, sowie um Berücksichtigung von ausreichend öffentlichen Sanitäranlagen. Auf vorbeugende Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen (z.B. Rattenbefall) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen!	Abfallkonzept kann im Genehmigungsverfahren erstellt werden Die Stellungnahme betrifft Sachverhalte, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.	zur Kenntnis zu nehmen
--	--	------------------------

Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz - (Schreiben vom 11.08.2015)

6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Feuerwehr Für sämtliche im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind planmäßig die Benutzung durch Einsatzfahrzeuge der FW und des Rettungsdienstes zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für den Einsatzfall als auch im Rahmen der Absicherung von Veranstaltungen jeglicher Art und zu Übungszwecken. Sämtliche Flächen müssen mind. den Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.	Eintragung von Rechten für die Feuerwehr nicht erforderlich Eine Eintragung von entsprechenden Rechten für die Feuerwehr in den Bebauungsplan ist regelmäßig nicht erforderlich. Beim Entwurf der Erschließungselemente wurden bereits die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr berücksichtigt. Die Gewährleistung einer normgerechten Ausführung und Beschilderung dieser Flächen und die Sicherung ihrer Zugänglichkeit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern muss in nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.	nicht zu berücksichtigen
--	---	--------------------------

Nr. 7 Lübeck Entsorgungsbetriebe - (Schreiben vom 13.08.2015)

7.1 Hochwasserschutz bei Tiefgaragen Zum Thema Hochwasserschutz wird darauf hingewiesen, dass Sachschäden in Folge von Hochwasser ebenfalls ausgeschlossen werden müssen. Das trifft insbesondere auch auf die in Tiefgaragen abgestellten Fahrzeuge zu. Daher sollte bei der Planung der Tiefgaragenzufahrten Sicherungen gegen eindringendes Hochwasser vorgesehen werden.	Anforderungen an den Hochwasserschutz werden berücksichtigt Die genannten Anforderungen an den Hochwasserschutz werden in der Umsetzung der Planung berücksichtigt, indem entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung aufgenommen werden.	zur Kenntnis zu nehmen
--	--	------------------------

7.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen Es ist zu prüfen, ob das bei Starkregenereignissen und damit verbundenem Versagen der Kanalisation das anfallende Niederschlagswasser schadlos oberflächlich abgeleitet werden kann. Eventuell sind Notwasserwege festzusetzen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.	Berücksichtigung in der Ausführungsplanung der Freianlagen Die genannten Aspekte können in der Ausführungsplanung der Freianlagen berücksichtigt werden.	zur Kenntnis zu nehmen
--	--	-------------------------------

Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege - (Schreiben vom 21.08.2015)		
8.1 Regelungen zu Dachaufbauten Nach der Prüfung des aktuell vorliegenden B-Plans 32.01.04 in der geänderten Fassung vom 23.06.2015 möchten die Einwender zur Begründung Punkt 5.8. Gestaltung Unterpunkt 5.8.2 Anordnung von technischen Anlagen und der graphischen Darstellung anmerken, dass zwar auf die am 18.02.2015 besprochenen Einschränkungen für die Anordnung eingegangen und ein Anordnung auf den Dachflächen eingeschränkt wird. Die festgelegten Bereiche werden jedoch sehr weit gefasst und beziehen sich auf kompletten Dachabschnitte. Es wird gebeten, die Formulierung in der Begründung und die zeichnerische Darstellung im Sinne der Aussage „Aufbauten für technische Anlagen sind gruppiert anzuordnen und gestalterisch zusammenzufassen“ aus den Formulierungsvorschlägen zum B-Plan zu präzisieren und dahingehend abzuändern.	Weitergehende Beschränkung von Dachaufbauten nicht möglich In der Abwägung zwischen den Belangen der Denkmalpflege und den Anforderungen an ein energieeffizientes, zeitgemäßes Bauen wurde anhand einem vorliegenden Vorentwurf der Vorhabenplanung vertieft geprüft, in wie weit sich erforderliche technische Anlagen in ihrer Dimensionierung und Gestaltung verträglich anordnen lassen. Die Prüfung hat ergeben, dass die in der Planzeichnung mit „(TA)“ und durchbrochener Linie gekennzeichneten Teilflächen ausreichend dimensioniert sind, um die erforderlichen Anlagen aufzunehmen, dass sie gleichzeitig aber auch in diesem Ausmaß erforderlich sind und nicht noch weiter reduziert werden können, als dies ohnehin schon aus Rücksicht auf den Denkmalschutz erfolgt ist.	nicht zu berücksichtigen

Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr - (Schreiben vom 21.07.2015)		
9.1 Ausgleich für den Verlust von öffentlichen Parkplätzen Aus dem Planentwurf und der dazugehörigen Begründung (Pkt. 5.3.4) geht hervor, dass die bisher auf dem Parkplatz „Am Leuchtturm“ bestehenden 200 öffentlichen Stellplätze ersatzlos entfallen sollen. Derzeit verfügt die Maritim-Tiefgarage über insgesamt 900 Parkplätze, wovon 100 fest vermietet sind und bereits jetzt 400 der öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Es wird stark angezweifelt, dass die angedachten, nicht ins Parkleitsystem integrierte Verlagerung der entfallenden Parkplätze ins Parkhaus Maritim und in die Parkgarage der Neubebauung als ausreichender Ersatz anzusehen ist. Die Straßenverkehrsbehörde fordert einen entsprechende angemessenen Ausgleich, da der Parkdruck unverändert hoch weiter besteht und insbesondere während der Saison und bei Großveranstaltungen	Parkraumkonzept Travemünde berücksichtigt die Organisation des ruhenden Verkehrs Die öffentlichen Parkplätze im Bereich des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes „Am Leuchtturm“ entfallen innerhalb des Plangebiets ersatzlos, sie werden auch nicht in die Tiefgaragen des „Maritim“-Komplexes oder des geplanten neuen Hotels verlagert. Für neue öffentliche Parkplätze ist innerhalb des Plangebiets kein Raum. Mit dem Entwurf zum „Parkraumkonzept Travemünde“ hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung bereits ein Konzept vorgelegt, wie sich der ruhende Verkehr in Travemünde unter Berücksichtigung des Wegfalls bzw. der Kapazitätsreduzierung mehrerer größerer öffentlicher Parkplätze in Zukunft organisieren lässt. Insbesondere muss auch die stark saisonale bzw. veranstaltungsabhängige Auslastung in	nicht zu berücksichtigen

diese Flächen dringend benötigt werden.	Betracht gezogen werden. So zeigt eine Auswertung der KWL GmbH als Betreiber des Parkplatzes „Am Leuchtturm“, dass im Jahr 2014 selbst an ausgewählten Sommerwochenenden (06.07., 03.08.) nur eine Auslastung von knapp 60 % erreicht werden konnte. Lediglich bei der Travemünder Woche konnte eine Vollausslastung erreicht werden. Aus wirtschaftlicher Betrachtung und unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Auslastungszahlen kann auf die Parkplätze „Am Leuchtturm“ verzichtet werden. Zur Abdeckung der Spitzenbedarfe an ausgewählten Veranstaltungstagen sieht das Parkraumkonzept vor, verstärkt Bedarfsparkplätze am Ortsrand zu nutzen. Als Optionen für die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten im Kurgebiet kommen ein Parkhausneubau am Godewind / Am Fahrenberg sowie ein Parkhausneubau am Lotsenberg in Betracht.	
9.2 Festsetzung der Zufahrtsstraße als Privatstraße statt als öffentliche Straße; Kostentragung Es ist gem. Begründung (Pkt. 5.3.3) geplant, die derzeit noch private Zufahrt zur Maritim-Tiefgarage als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen. Diese Maßnahme wird von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr aufgrund fehlender, dann erforderlicher finanzieller Mittel und aufgrund nicht vorhandener Notwendigkeit nicht befürwortet. Der gemäß B-Planentwurf vorgesehenen Nutzung steht der Status einer privaten Zufahrtsstraße nicht entgegen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde weisen erneut auf ihre ablehnende Haltung gegenüber der Ausweisung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin.	Festsetzung im öffentlichen Interesse Die Festsetzung als öffentliche Straße erfolgt, um die jederzeitige Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen im „Maritim“-Komplex, zum neu zu errichtenden Hotel und den Ferienwohnungen zu ermöglichen. Zudem wird durch die Festsetzung als öffentliche Straße die öffentliche Durchgängigkeit zwischen dem geplanten Landschaftspark auf dem Leuchtenfeld und der Strandpromenade gesichert. Die Alternative wäre eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Aufgrund der erheblichen Länge der Straße und der hohen Anzahl der Eigentümer, deren Gebäude bzw. Wohnungen durch diese Straße erschlossen werden, stellt dies keine sinnvolle Alternative dar. Die anfallenden Kosten für die notwendige Höhenanpassung der Straße werden vom Investor übernommen. Danach erfolgt die Übergabe der Straße an die HL. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen geht zu Lasten der HL.	nicht zu berücksichtigen
9.3 Berücksichtigung der Umplanungsabsichten in der Straße „Am Leuchtenfeld“ Der Planentwurf sieht am Ende der Straße „Am Leuchtenfeld“ eine Fläche vor, die zum Teil als „Straßenverkehrsfläche“ und zum Teil als „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ definiert ist. Es ist nicht erkennbar, in welcher Form die Wendemöglichkeit baulich ausgestaltet wird. Darüber hinaus läuft derzeit ein durch den Kurbetrieb Travemünde initiiertes Beteiligungsverfahren zur Neugestaltung der Travepromenade, das u.a. auch diesen Bereich betrifft. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt dringend, eine jetzige	Festsetzungen sichern eine spätere Anpassung Der Planentwurf sichert die in diesem Bereich erforderlichen Straßenverkehrsflächen im erforderlichen Ausmaß. Die Festsetzungen ermöglichen die Ausbildung eines Wendehamers im normgerechten Ausbau. Es liegt hierfür aber keine konkrete Planungsabsicht vor. Die derzeitigen Überlegungen des Kurbetriebs zur Umgestaltung der Travepromenade einschl. des Fährplatzes sind der Stadtplanung bekannt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in der Abgrenzung zwischen den rein von Fußgängern zu nutzenden Bereichen und der	zur Kenntnis zu nehmen

Koordinierung bzw. Abstimmung der jeweiligen Planungsabsichten vorzunehmen.	auch von Kfz zu nutzenden Flächen dahingehend erfolgen sollten, dass der rein von Fußgängern genutzte Bereich zu Lasten der Straßenfläche vergrößert wird, so ist dies unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplans möglich. Es steht hingegen nicht zu erwarten, dass die für Kfz zu nutzenden Bereiche vergrößert werden, was ansonsten ein Entgegenstehen der Festsetzung als Fußgängerbereich bedeuten würde. Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen ist nicht erforderlich.	
---	--	--

Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Port Authority - (Schreiben vom 10.08.2015)

10.1 Ablehnung der Ausweisung des SO Hafen Die Ausweisung des SO Hafen wird abgelehnt und vorgeschlagen, die vorgesehene Fläche als weiteres SO Kurgebiet und/ oder teilweise als „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich“ auszuweisen. Sollte dies von der Bundesrepublik Deutschland als Eigentümerin der Grundstücksflächen der Flurstücke 634 und 38 oder deren Nutzern – Wasser- und Schifffahrtsverwaltung und Lotsenstation – abgelehnt werden, wäre das SO Hafen auf die vorgenannten Teilflächen in Bundeseigentum zu beschränken. Ergänzend sollte geprüft werden, ob und in welchem Umfang das „GF 1“ unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen noch erforderlich ist. Die parallel zum Ufer verlaufende Fläche wird bereits als Promenade von den Kurbetrieben unterhalten. Auch die übrige Fläche wird von den Kurbetrieben vermarktet; ein unmittelbarer Bezug zwischen dem vorgesehenen Nutzungszweck „Schank- u. Speisewirtschaft“ sowie „Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe Tourismus“ und der bisher vorgesehenen Ausweisung als SO Hafen besteht nicht. Der Zuständigkeitsbereich der Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority für Hafenflächen beschränkt sich auf Böschungs- und Wasserflächen außerhalb des Plangebiets.	Festsetzung als SO Hafen sachgerecht Die Ausweisung als SO Hafen entspricht dem derzeitigen Bauplanungsrecht und den hafenbezogenen Nutzungen im Gebiet und an der Uferkante, hieran wird festgehalten..	nicht zu berücksichtigen
--	--	--------------------------

Nr. 11 Netz Lübeck - (Schreiben vom 05.08.2015)

11.1 Eintragung weiterer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Wie in der Stellungnahme vom 18.11.2014 mitgeteilt wurde, ist für aktive Versorgungsleitungen, die nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen liegen, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden berücksichtigt Die dargelegten Leitungen werden ergänzend mit entsprechenden Rechten in die Planzeichnung aufgenommen. Sie liegen sämtlich auf derzeit öffentlichen Flurstücken und sind bereits im Bestand vorhanden.	zu berücksichtigen
---	--	--------------------

Stadtwerke Lübeck GmbH einzutragen. Es wird daher gebeten, für die in der Anlage gelb markierten Leitungstrassen eine dementsprechende Sicherung ergänzend zu berücksichtigen.	den.	
---	------	--

Nr. 12 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtbaurecht - (Schreiben vom 31.07.2015)

12.1 Ergänzung „SO Hafen“ in der Legende In die Zeichenerklärung sollte noch die Festsetzung „SO Hafen“ aufgenommen werden.	Die Legende wird ergänzt Der Stellungnahme wird gefolgt, die Legende wird entsprechend ergänzt.	zu berücksichtigen
---	---	--------------------

Nr. 13 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz - (Schreiben vom 05.08.2015)

13.1 Betroffenheit des LLUR Dem Bebauungsplan-Entwurf liegt eine Schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord Umweltschutz vom 28.10.2014 zu Grunde, welche am 03.08.2015 nachgesandt wurde. Es wurden die Auswirkungen einer Vielzahl von Schallquellen nach unterschiedlichen Beurteilungsgrundlagen ermittelt. Dabei ist die Zuständigkeit von verschiedenen immissionsschutzrechtlichen Überwachungsbehörden betroffen. Eine eindeutige Zuordnung der zuständigen Immissionsschutzbehörden lässt sich in diesem Verfahren nicht in allen Fällen sicher durchführen, da die Zuständigkeit zum Beispiel auch von der Eigenschaft des Betreibers abhängig ist. Die Zuständigkeit des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Landesverordnung über die zuständigen Behörden nach immissionsschutzrechtlichen sowie sonstigen technischen und medienübergreifenden Vorschriften des Umweltschutzes (ImSchV-ZustVO). Sollte das LLUR unzuständiger Weise Stellung genommen haben, so wird darum gebeten, dessen Ausführungen lediglich als allgemeine Hinweise zu betrachten. Grundsätzlich wird darum gebeten, soweit erforderlich, das LLUR im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren im Rahmen dessen Zuständigkeit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	zur Kenntnis zu nehmen
13.2 Maßnahmen zum Schallschutz Durch die Planaufstellung soll insbesondere auch eine Verbesserung der Erholungsfunktionen im Stadtteil Travemünde der Hansestadt Lübeck angestrebt werden. Gemäß der Technischen Anleitung zum	Festsetzungen zum Schallschutz ausreichend Die getroffenen Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, dienen dem Schutz vor Schallimmissionen. Es ist zu unterscheiden zwischen Schallschutzmaßnahmen, die auf-	nicht zu berücksichtigen

Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein genießen Kurgelände den höchsten Schutzanspruch. Es wurde festgestellt, dass die Richtwerte dieser Vorschriften teilweise überschritten werden. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Beim Überschreiten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, auch außerhalb der Kurgelände, ist daher sicherzustellen, dass die Fenster der betroffenen Räume nicht zu öffnen sind.	grund von Gewerbelärmimmissionen getroffen werden und Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund von Freizeitlärmimmissionen getroffen werden. Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, der nach der TA Lärm zu bewerten wäre, sind im Plangebiet nicht erforderlich. In dem Teil des Sondergebiets Kurgelände mit der Bezeichnung „SO 1“ kommt es im Bestand im Bereich der Anlieferung im Norden und der Tiefgaragenzufahrt im Süden zu geringen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte. In dem Teil des Sondergebiets Kurgelände mit der Bezeichnung „SO 3“ kommt es im Bereich der geplanten Stellplatzanlage des Apartmenthauses Süden zu geringen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte. Da es sich hierbei um Überschreitungen von geringem Ausmaß handelt, die zudem von den Nutzern der jeweiligen baulichen Anlagen selbst verursacht werden, und unter Würdigung der Tatsache, dass bereits aufgrund des Verkehrslärms umfangreiche bauliche Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt werden, kann auf zusätzlichen Schallschutz verzichtet werden.	
13.3 Auswirkungen durch touristische Veranstaltungen Neben der Verbesserung der Erholungsfunktionen sollen durch den Bebauungsplan auch die touristischen Infrastrukturen ausgebaut sowie die Freizeitfunktionen verbessert werden. Die touristischen Veranstaltungen im Außenbereich (im Jahre 2014 an 29 Tagen) wurden schalltechnisch nicht untersucht. Es wird daher empfohlen zu prüfen, ob es sachgerecht ist, dass die Auswirkungen der Planungsziele (Förderung des Tourismus durch z.B. Außenveranstaltungen) nicht unfänglich betrachtet werden. Mit dem Vorhaben werden insgesamt Ziele verfolgt, welche gegensätzliche Auswirkungen hervorrufen können. Im Rahmen der Abwägung wäre zu prüfen, ob die Planungsziele "Verbesserung der Erholungsfunktionen" einerseits sowie die "Verbesserung der Freizeitfunktionen" andererseits nachbarschaftsverträglich sind.	Keine negativen Auswirkungen durch Freizeitlärm Touristische Nutzungen finden im Bereich Brüggmannsgarten bis Fischereihafen statt. Dazu gehörten z.B. im Jahre 2014: - Osterfest (4 Tage); - Promenadenfest (3 Tage im Juni); - Travemünder Woche (10 Tage im Juli); - Shanty-Festival (3 Tage im Juli); - 23. Holstentour Boule Turnier (3 Tage im August); - 10. Beetle Sunshinetour (3 Tage im August); - 4. Travemünder Fischerfest (3 Tage im August). Diese Veranstaltungen müssen als zeitlich begrenzte Sondernutzungen besondere schalltechnische Auflagen einhalten und wurden daher im Zuge der schalltechnischen Untersuchung nicht weiter betrachtet. Da diese Immissionen nur aperiodisch und in einer begrenzten Zahl von Ereignissen auftreten und zudem überwiegend dem Kurbetrieb selbst zuzurechnen sind, werden die Überschreitungen als tolerierbar bewertet. Eine Regelung der Veranstaltungsanzahl, -dauer und Lautstärke ist über einen Bebauungsplan nicht möglich. Zur Darstellung der Geräuschsituation im Plangebiet während einer Veranstaltung wird exemplarisch eine 4-stündige Konzertveranstal-	nicht zu berücksichtigen

	tung im Brüggmannngarten betrachtet. Der Bebauungsplan verfolgt vorrangig das Planungsziel, die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des „Zentralen Kurgebietes“ zu fördern. Neben dem Ausbau der touristischen Infrastrukturen sowie neuer Beherbergungsangebote – in diesem Fall die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage -wird insbesondere eine Verbesserung der Erholungs- und Freizeitfunktionen, verbunden mit einer zeitgemäßen und attraktiven Weiterentwicklung des städtebaulichen, landschaftlichen und gestalterischen Erscheinungsbildes, angestrebt. Es ist nicht erkennbar, dass ein Widerspruch zwischen Erholungsfunktionen (Beherbergungsbetriebe) und Freizeitangeboten (neues Schwimmbad) besteht. Die Sonderveranstaltungen im Bereich des Plangebiets bzw. angrenzend (Brüggmannngarten, Strand- und Travrepromenade) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans.	
13.4 Auswirkungen durch den Schwimmbadbetrieb Die Auswirkungen eines Schwimmbadbetriebes wurden nicht ermittelt.	Keine negativen Auswirkungen durch Schwimmbadbetrieb Die neu geplante Schwimmbadnutzung wird im Schallgutachten bereits unter Kapitel 6.2.1.6 betrachtet. Bei einer Begrenzung der Nutzung der Außenbereiche auf den Zeitraum 06.00 bis 22.00 Uhr sieht der Gutachter keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte. Dies kann in der Baugenehmigung als Auflage gesichert werden. Alternativ ist durch eine ergänzende Schalluntersuchung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte an der schutzbedürftigen Bebauung (Maritim) auch außerhalb dieses Zeitraums eingehalten werden.	nicht zu berücksichtigen
13.5 Auswirkungen durch gesteigerten Kreuzfahrtschiffbetrieb Dem Vernehmen nach wird grundsätzlich eine Steigerung der Anläufe von Kreuzfahrtschiffen angestrebt. Die nächtlichen Geräuschimmissionen, welche durch den Kreuzfahrtschiff-Betrieb hervorgerufen werden, sollten daher bei der Beurteilung der Schallimmissionen in der Nachbarschaft nicht als seltene Ereignisse eingestuft werden.	Keine negativen Auswirkungen durch Kreuzfahrtschiffe Die Kreuzfahrtschiffe legen überwiegend am Ostpreußenkai an. Der Fahrplan für 2014 weist 15 Anläufe von Kreuzfahrtschiffen auf. Die Ankunftszeiten liegen überwiegend zwischen 07.00 und 08.00 Uhr. Die fahrplanmäßige Abfahrt erfolgt für 12 Kreuzfahrtschiffe bis 22.00 Uhr, für ein Kreuzfahrtschiff bis 22.30 Uhr und für zwei Kreuzfahrtschiffe bis 23.00 Uhr. Zur Berücksichtigung der künftigen Entwicklung werden in den Berechnungen 20 Anläufe von Kreuzfahrtschiffen berücksichtigt. Für maximal 5 Kreuzfahrtschiffe ist ein Ablegen nach 22.00 Uhr zu erwarten, die Abfahrt fällt damit in den Nachtzeitraum. Für den Tageszeitraum wird eine Liegezeit von 13 Stunden (07.00 bis 22.00 Uhr) und für den Nachtzeitraum von 45 Minuten berücksich-	nicht zu berücksichtigen

	sichtigt. Die maßgebenden Geräusche beim Liegebetrieb der Kreuzfahrtschiffe werden durch den Abgaskamin und die Zuluftventilatoren der Klimaanlage verursacht. Die Kreuzfahrtschiffe weisen eine sehr hohe Spannbreite in den Geräuschemissionen auf. Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Schallemissionen der Kreuzfahrtschiffe „zur sicheren Seite“ mit einem hohen Schallleistungspegel von 111 dB(A) berücksichtigt. Nachtzeitliche Geräuschemissionen durch die Kreuzschifffahrt sind nur an weniger als 10 Tagen im Jahr zu verzeichnen. Gemäß TA Lärm können damit die Regelungen für seltene Ereignisse Anwendung finden. Der diesbezügliche Nacht-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird innerhalb der Sondergebiete SO 1-3 um mindestens 13 dB(A) unterschritten. Eine Änderung oder Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich.	
--	---	--

Nr. 14 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein - (Schreiben vom 21.08.2015)

14.1 Verdacht auf Kampfmittel In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Hinweis ist aufgenommen Der Textteil des Bebauungsplans enthält bereits einen Hinweis zur potenziellen Kampfmittelbelastung und zum Untersuchungserfordernis. Bauherr, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde sind bezüglich des Untersuchungserfordernisses durch den Kampfmittelräumdienst informiert worden.	nicht zu berücksichtigen
---	---	--------------------------

Nr. 15 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz -(Schreiben vom 13.08.2015)

15.1 Anforderungen an den Hochwasserschutz Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen (nicht NHN + 3,50 m).	Anforderungen an den Hochwasserschutz werden berücksichtigt Die genannten Anforderungen an den Hochwasserschutz wurden zum Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan (hochwassersichere Lage von Aufenthaltsräumen) bzw. können zum Teil in der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden, indem entsprechende Auf-	zu berücksichtigen
--	--	--------------------

Das Niederungsgebiet unter NHN + 3,00 m im überplanten Bereich ist, soweit dies aus den vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Eine entsprechende Darstellung sollte auch im Teil A – Planzeichnung und der dazugehörigen Zeichenerklärung aufgenommen werden. Die vorherige Stellungnahme des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz vom 11.12.2014 behält in vollem 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 Stellungnahmen können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	lagen in der Baugenehmigung aufgenommen werden. Der Hinweis, dass das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet liegt, wurde in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.	
--	---	--

Nr. 16 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes - (Schreiben vom 28.08.2015)		
<u>16.1 Hinweis zu Eigentumsverhältnissen</u> Im südlichen Bereich der Promenade ist das bundeseigene Flurstück 1/38 betroffen. Hierüber besteht ein Nutzungsvertrag mit dem Kurbetrieb Travemünde mit der Zweckbestimmung „öffentliche Promenade“. Nach wie vor fehlt diese Ergänzung im Text.	Die Begründung wird ergänzt Die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen werden in die Begründung übernommen.	zu berücksichtigen
<u>16.2 Sicherung von Leitungstrassen des WSA</u> Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 8 berücksichtigen noch nicht vollständig die grundbuchlich gesicherten, beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung). Die Einwender bitten um Ergänzung der Kabellage gemäß Anlage 2 und 3. Die grundbuchlich gesicherte Leerrohrtrasse des WSA Lübeck inklusive der Kabelschächte aus dem Jahr 2010 ist im Plan als GFL 8 (alt GFL 9) immer noch nicht vollständig dargestellt. Der Anschluss zum Maritim Hotel und der Leitungsverlauf im südlichen Bereich (Anschluss zur Promenade und zur Straße Am Leuchtenfeld) sind noch zu ergänzen.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden berücksichtigt Die vorgebrachten Belange des WSA können in der weiteren Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, indem die Festsetzungen zu den Leitungsrechten angepasst werden.	zu berücksichtigen

zen. Der Verlauf ist der Anlage 2 zu entnehmen. Weitere Leitungen der WSA befinden sich auf den Flurstücken 634, 637, 638, 639, 641, 642, 643, 644, 20/93, 20/94, siehe Anlagen 1 und 3. Diese Kabel dienen dem Betrieb der Schifffahrtzeichen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung.		
--	--	--

Nr. 17 NABU Schleswig-Holstein - (Schreiben vom 12.08.2015)		
<u>17.1 Umsetzung der Pflanz- und Erhaltungsbindungen</u> Die Stellungnahme wird nach Rücksprache mit dem örtlichen Bearbeiter abgegeben und gilt gleichermaßen für den NABU Schleswig-Holstein und den NABU Lübeck. Seitens des NABU bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauplanung in diesem bereits früher touristisch genutzten Bereich. Der NABU stellt allerdings einmal mehr die Forderung auf, vorhandenes „Großgrün“ soweit als möglich zu erhalten, so z.B. auf dem künftig etwas verlagerten Parkplatz. Die Pflanz- und Erhaltungsbindungen (Teil B – Text Tz.8) werden in diesem Zusammenhang insgesamt begrüßt, ebenso die Vorgaben zu wassergebundenen Stellplatz- und Wegeflächen (Tz. 8.6). Speziell diese Festsetzungen sind später unbedingt auf ordnungsgemäße Umsetzung zu überprüfen, wie es leider die diesbezüglichen Defizite in zahlreichen Gemeinden zeigen.	Prüfung der Umsetzung der Pflanz- und Erhaltungsbindungen erfolgt durch die Hansestadt Lübeck Eine Prüfung der Umsetzung der Pflanz- und Erhaltungsbindungen erfolgt durch die Hansestadt Lübeck. Diese Maßnahmen sind in dem städtebaulichen Vertrag zudem gesichert.	zur Kenntnis zu nehmen
<u>17.2 Barrieren aus erkennbarem Fensterglas für Vögel</u> Da der Hotelkomplex vermutlich mit einer hohen Anzahl von Glasflächen ausgestattet sein wird und die Travemündung im Zentrum des baltisch-mecklenburgischen Vogelzug-Korridors liegt, muss mit verstärktem Vogelschlag gerechnet werden. Um diese i.d.R. für die betroffenen Tiere tödlichen Kollisionen möglichst gering zu halten, empfiehlt der NABU dringend, spezielles, für Vögel als Barriere erkennbares Fensterglas – nach den neuesten diesbezüglichen Standards – bei der Bauausführung zu verwenden. Informationen und mögliche Hilfestellungen finden sich auf der Internet Seite des NABU, der zu diesem Thema auch eine Broschüre veröffentlicht hat. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie und ob seine Hinweise bei der weiteren Erarbeitung des Plans berücksichtigt werden sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.	Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag werden berücksichtigt Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos zu berücksichtigen sind, wie sie beispielhaft in der genannten Broschüre empfohlen werden. Diese werden im Baugenehmigungsverfahren dem Investor mitgeteilt.	zu berücksichtigen

Nr. 18 Lübecker Hafengesellschaft - (Schreiben vom 13.08.2015)		
18.1 Keine Beeinträchtigung des Hafenbetriebs Prinzipiell begrüßt die LHG die Wiedernutzung der ehemaligen Aqua-Top Fläche, bittet aber darum, die folgenden Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die zukünftige Bebauung und Nutzung im Bereich des B-Plans darf zu keinen negativen Auswirkungen oder zusätzlichen Auflagen führen, die die Schifffahrt auf der Trave und die Umschlagsaktivitäten speziell am Skandinavienkai betreffen. Bzgl. einer möglichen Lärm- oder Geruchsbelästigung durch die Schifffahrt und den Hafenumschlag am Skandinavienkai dürfen keine neuen oder zusätzlichen Auflagen zum Befahren der Trave oder beim Hafenumschlag entstehen. Speziell der Hafenumschlag findet 24/7 ganzjährig statt. Die LHG lehnt jegliche Kostenbeteiligung, wie z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, ab.. 18.2 Berücksichtigung der Zweischiifbarkeit der Trave Das Thema Zweischiifbarkeit der Travemünder Enge wurde seitens der Politik zwar aktuell abgelehnt, die LHG möchten dennoch darauf hinweisen, dass die LHG als auch die Lübecker Hafenwirtschaft an dem Thema weiter festhalten und ggf. umsetzen wird. 18.3 Keine Beeinträchtigung der Traveschifffahrt durch neue Sportbootliegeplätze Sofern im Sondergebiet „Hafen“ neue Sportbootliegeplätze entstehen sollten, dürfen sie keinen negativen Einfluss auf die Traveschifffahrt haben.	Eine Beeinträchtigung des Hafenbetriebs erfolgt nicht Die Belange des Hafenbetriebs und der Schifffahrt wurden im vorliegenden Bebauungsplan ermittelt und berücksichtigt, bspw. in einem Luftschadstoffgutachten und einem Lärmgutachten. Insbesondere wird durch Festsetzungen zum Immissionsschutz dafür Sorge getragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können, ohne dass hierfür Einschränkungen oder Auflagen für den Hafenbetrieb und die Schifffahrt erforderlich werden. Die Stellungnahme betrifft nicht das Plangebiet Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme betrifft nicht das Plangebiet Die angesprochenen Sportbootliegeplätze nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.	zu berücksichtigen zur Kenntnis zu nehmen zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 19 Bundesnetzagentur - (Schreiben vom 24.07.2015)		
19.1 Keine Auswirkungen auf Richtfunkstrecken Die von den Planverfassern veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, wird Folgendes mitgeteilt: • Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen	Keine Auswirkungen auf Richtfunkstrecken erkennbar Da in Hinblick auf die Lage und Bauhöhe der neu zu errichtenden Gebäude in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ keine Bedenken geäußert wurden und ansonsten im Bebauungsplan nur bestandsgemäße Gebäudehöhen festgesetzt werden, sind nach Einschätzung des Plangebers keine Auswirkungen auf Richtfunkstrecken gegeben. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wurde als Betreiber des Landradars beteiligt und hat in Hinblick auf die Planfestsetzungen	zu berücksichtigen

Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. • Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten. • Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. • Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben hat der Einwender eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können die dazu von ihm ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie das Ergebnis entnommen werden. Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden. • Die anliegende Übersicht gibt Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskrite-	keine Bedenken geäußert.	
--	---------------------------------	--

rium für das Errichten hoher Bauten ist, empfiehlt der Einwender, die Richtfunkbetreibern in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind. • Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Der Einwender möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum seiner Mitteilung gilt. • Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Weiterhin möchte der Einwender noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsnetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Nach Erachten des Einwenders müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Er empfiehlt jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.		
---	--	--

Aufgestellt:

Lübeck, den 12.10.2015

claussen-seggelke stadtplaner

Torben Sell

Hansestadt Lübeck

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Alice-Yvonne Beyerle

Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil B.3: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Stand: 12.10.2015

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
Nr. 1 Bürger aus Dassow (Schreiben vom 19.12.2014)		
<u>1.1 Behaupteter Verstoß gegen Vergaberichtlinien</u> Im Rahmen des europaweiten zweistufigen Bieterverfahrens um das Grundstück Strandpromenade 1 in Travemünde (ehem. Aqua Top) wurden die Vergaberichtlinien und das geltende EU-Recht außer Acht gelassen. Eine Anhandgabe bzw. ein Verkauf an die DI Deutsche Immobilien AG ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Ein Verkauf des Grundstücks fand bislang nicht statt. Die Bebauung des Grundstücks durch Nichteigentümer ist auch deshalb nicht möglich.	Fragen des Vergabeverfahrens nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Das in Rede stehende Grundstück wurde verkauft. Die Fragen des Vergabeverfahrens sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 2 Lerchenfeld 5a, 25524 Itzehoe (Schreiben vom 22.12.2014)		
<u>2.1 Doppelnutzung von Stellplätzen sei unzulässig</u> In ihrer Eigenschaft als Miteigentümer der Wohn- und Gewerbeanlage der Maritim-Residenz Lübeck – Travemünde, Trelleborg 2 mit zwei Wohnungen fühlen sich die Einwender wie nachstehend aufgeführt beeinträchtigt: Die Doppelnutzung von Stellplätzen ist durch das neue Objekt in der vorgesehenen Form nicht zulässig nach LBO. Es fehlt auch die Festlegung der Zahl für schwerbehinderten Parkplätze.	Vorgaben der LBO werden eingehalten Der Bebauungsplan schafft im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses und einer Stellplatzanlage. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs können damit jeweils auf den eigenen Grundstücken erfüllt werden. Sofern die Option einer Nutzung von Stellplätzen in der Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes durch die Eigentümer des neuen Hotels im Teilgebiet „SO 3“ zum Tragen kommt, wird hierzu eine vertragliche Regelung mit dem Maritim zu schließen sein. Bestimmungen der LBO stehen dem nicht entgegen.	nicht zu berücksichtigen

2.2 Zuwegung zum „Maritim-Komplex“ sei gefährdet Bisher war das Erbbaurechtsgrundstück, deren Miteigentümer die Einwender sind, direkt über die öffentlichen Straßen Außenallee, Trelleborg Allee durch Fußwege bzw. Garagenzufahrt sowie Rampe erreichbar, die Bestandteile des Erbbaugrundstücks mit seinem Grundstücksteil waren. Die Straßenflächen sind von dem Erbbaugrundstück ohne deren Zustimmung einfach abgetrennt worden. Die Fußwegeerschließung zu den Maritim Residenz-Wohnungen ist in dem Lageplan nicht enthalten, das gleiche gilt für den Grundstücksanteil vor dem vorhandenen Fußweg. Es handelt sich bei der vorstehenden Abtrennung um die neu gebildeten Flurstücke Nr. 631 und 633. Es wird gefragt, wie man diese Flurstücke widmen will, so dass das Maritim Hotel, Residenz – mit behindertengerechten Fußweg sowie der ursprünglichen Rampenauffahrt und Garagenzufahrt und mit erforderlichem Rettungsweg für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge erreicht werden kann. Die Abtrennung der Flurstücke 631 und 633 ist nach Auffassung der Einwender ein eindeutiger Rechtsverstoß. Die Planverfasser hätten vorher die Erbbauberechtigten dazu anhören und deren Zustimmung einholen müssen. Aus dem Lageplan geht die Zufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und die Wege für den gehbehindertengerechten Besucher bzw. Eigentümer der Wohnungen nicht hervor. Im alten B-Plan waren diese vorhanden.	Zuwegung zum „Maritim“-Komplex bleibt gesichert Die Flurstücke 631 und 633 waren einzig und allein mit einem Erbbaurecht zugunsten der Maritim Hotelgesellschaft mbH belastet. Die Wohnungserbbauberechtigten des Flurstücks 20/54 (Maritim Gebäude-Komplex) haben an den vorgenannten Flurstücken keine Rechte. Eine Zustimmung zur Aufhebung des Erbbaurechtes an diesen Teilflächen war damit nicht erforderlich. Die Flurstücke 631 und 633 werden künftig öffentlich gewidmet. Damit ist eine öffentliche Zuwegung gegeben. Weiterhin werden Gehrechte südlich und östlich des Maritim-Grundstücks gesichert. Die Rettungswege für die Feuerwehr sind im Entwurf berücksichtigt. Für die derzeitige, provisorische Rampe zur Liegendrettung wird ein Ersatz geschaffen. Die Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr ist im Kaufvertrag über den Verkauf der ehem. Aqua Top Flächen gesichert.	nicht zu berücksichtigen
<u>2.3 Schallschutz sei festzuschreiben und vom Verursacher zu tragen</u> Es sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schallschutzwerte nach dB im neuen B-Plan festzuschreiben. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Schallschutzmaßnahmen vom Verursacher bezahlt werden müssen.	Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen durch Festsetzungen Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Freizeitlärm in Form von Kurkonzerten und anderen Veranstaltungen (z.B. Travemünder Woche) im nördlich des Plangebiets gelegenen Brügmanngarten führt in den Sondergebieten SO 1-3 voraussichtlich zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte. Da diese Immissionen jedoch nur aperiodisch und in einer begrenzten Zahl von Ereignissen auftreten und zudem überwiegend dem Kurbetrieb selbst zuzurechnen sind, werden die Überschreitungen als tolerierbar bewertet. Eine Regelung der Veranstaltungsanzahl, -dauer und Lautstärke ist über einen Bebauungsplan nicht möglich. Der Gutachter empfiehlt aufgrund seiner Berechnungen, für den nördlichen Teil des Plangebiets den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und für den südlichen Teil den Lärmpegelbereich III festzulegen. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvor-	Teilweise zu berücksichtigen

	haben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so können ausnahmsweise geringere resultierende Schalldämm-Maße zugelassen werden.	
<u>2.4 Verkauf des Grundstücks sei unzulässig</u> Der Ordnung halber sei von ihnen der Hinweis erlaubt, dass die Maritim-Hotelgesellschaft mbH Postanschrift: Bad Salzuflen, von den Einwendern nicht bevollmächtigt war, Vertragsverhandlungen in ihrem Namen mit der Hansestadt Lübeck u.a. auf Verzicht ihres Vorkaufsrechts bzw. Abänderungen des Erbbaurechtsvertrags für die Wohn- und Gewerbeanlage Lübeck-Travemünde Trelleborger Allee zu führen bzw. Verzichtserklärungen abzugeben. In einem Schreiben den Einwendern gegenüber erklärte die Hansestadt Lübeck, dass die Einwender ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück der Maritim Hotel/ Residenzanlage direkt von der Eigentümerin, der Hansestadt Lübeck haben. In diesem Zusammenhang verweisen die Einwender auch auf den vorangegangenen Schriftverkehr, der auch in allen Teilen Bestandteil ihres heutigen Schreibens ist. Es liegt ihnen fern, das geplante Neubauprojekt zu verzögern. Sicherlich werden die Planverfasser aber dafür Verständnis haben, dass die Einwender sich nicht von der Maritim-Hotelgesellschaft mbH und der Hansestadt Lübeck über den Tisch ziehen lassen wollen. Der Unterzeichnende ist Rollstuhlfahrer und ist als Schwerbeschädigter zu 80% anerkannt worden und ist auf einen stufenlosen behindertengerechten Zugang zur Residenz und Garaganlage angewiesen. Der Rückantwort sehen die Einwender bis spätestens zum 15. Januar 2015 bei ihnen eingehend mit großem Interesse entgegen. Die Einwender sind maßlos von der Hansestadt Lübeck enttäuscht, dass sie trotz schriftlicher Zusage an die Einwender ihr anteiliges Erbbaurecht an die Maritim Hotelgesellschaft mbH an ihnen vorbei verkauft hat. Sie legen Widerspruch gegen den B-Plan bzw. Satzungsentwurf ein.	Fragen des Grundstücksverkaufs nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Die Fragen des Vorkaufsrechtes sind nicht Gegenstand des B-Planes bzw. des Abwägungsverfahrens. Eine barrierefreie Anbindung ist weiterhin gewährleistet. Die nach dem Abbruch des Aqua Top provisorisch angelegte Rampe, die eine barrierefreie Andienung des Maritim zur Liegendrettung (z.B. Rolltrage) ermöglicht, entfällt und wird durch einen Aufzug ersetzt werden, der insbesondere der Feuerweherschließung dient.	zur Kenntnis zu nehmen

Nr. 3 Öffentlichkeit (Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 16.12.2014)		
3.1 Feuerwehrzufahrt Maritim sei unberücksichtigt Ist es richtig, dass die Feuerwehr- und Krankenwagenzufahrt südlich des Maritim-Hochhauses entfällt?	Feuerwehrzufahrt ist berücksichtigt Dies ist ein Missverständnis. Die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge werden im neuen Plan selbstverständlich berücksichtigt. Lediglich die nach dem Abbruch des Aqua Top provisorisch angelegte Rampe, die eine barrierefreie Andienung des Maritim zur Liegendrettung (z.B. Rolltrage) ermöglicht, entfällt und muss ersetzt werden. Es ist ein Lastenaufzug als Ersatz geplant. Dies ist bereits mit der Feuerwehr abgesprochen.	zu berücksichtigen
3.2 Öffentliche Parkplätze in Travemünde seien überlastet Das vorgestellte Stellplatzkonzept sei keine Lösung. Schon heute sei der Gesamtbereich Leuchtenfeld verkehrlich überlastet. Der Wegfall des Parkplatzes Am Leuchtenfeld dürfe ohne Ersatz nicht genehmigt werden.	Ein Parkraumkonzept für Travemünde ist unabhängig von der Bauleitplanung in Erarbeitung Die Stadt hat sich bereits mit der Problematik der öffentlichen Parkplätze in Travemünde auseinandergesetzt. Die Erkenntnisse der Verwaltung sollen kurzfristig in den politischen Gremien vorgestellt werden.	Teilweise zu berücksichtigen
3.3 Wegfall des Parkplatzes Alter Leuchtturm sei auszugleichen Der Investor müsse für den Ausgleich der Stellplatzverluste verantwortlich sein.	Ein Parkraumkonzept für Travemünde ist unabhängig von der Bauleitplanung in Erarbeitung Das Vorhabengebiet ist Privatgrund. Die baurechtlich für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Der Vorhabenträger ist nicht für die Herstellung und den Ausgleich des wegfallenden öffentlichen Parkplatzes Am Leuchtenfeld zuständig. Ein Gesamtkonzept für öffentliche Parkplätze in Travemünde zu erstellen, ist Aufgabe der Stadt.	Nicht zu berücksichtigen
3.4 Höhenlage und Hochwasserschutz sei zu prüfen Ein Anwohner weist darauf hin, dass laut Hochwasserschutzgesetz die Bebauung und die Freianlagen nicht unterhalb von 3,50 m über NN liegen dürfen. Die aktuelle Planung sehe jedoch vor die Außenanlagen auf einer Höhe von 2,80 m über NN vor. Dies sei nicht genehmigungsfähig.	Der Hochwasserschutz ist berücksichtigt Die Bebauung liegt auf einem Höhengniveau von 3,50 m über NN. Schon die Promenade liegt auf einem Höhengniveau von 3,50 m über NN. Die Außenanlagen der Planung fügen sich hier an.	zu berücksichtigen
3.5 Frage nach Anzahl Hotelzimmer / Apartments Ein Bewohner erkundigt sich nach der Anzahl der Hotelzimmer und nach der Anzahl der Ferienapartments. Weiterhin erkundigt er sich nach der Unterbringung der geforderten Stellplätze.	Eine genaue Anzahl steht noch nicht fest Es sollen etwa 247 Hotelzimmer und 85 Ferienapartments geschaffen werden. Die genaue Zahl kann sich noch ändern. Die Stellplätze werden teilweise in einer Park-/Tiefgarage (ca. 160 Plätze) und teilweise oberirdisch (ca. 30 Stellplätze im Bereich der Vorfahrt und 90 Stellplätze beim Apartmenthaus) nachgewiesen. Es liegt im Interesse des Vorhabenträgers und des Betreibers, für ihre	zur Kenntnis zu nehmen

	Gäste ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen.	
3.6 Frage nach Fertigstellung des Hotels Ein Anwohner möchte wissen, wann mit einer Fertigstellung des Vorhabens zu rechnen ist.	Ein konkreter Eröffnungstermin kann noch nicht in Aussicht gestellt werden Derzeit läuft das Bebauungsplanverfahren mit zahlreichen Beteiligungsschritten. Im Herbst 2015 könnte mit einem Beschluss des Bebauungsplans zu rechnen sein. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerinnen und Bürger werden in diesem Prozess in die Planung eingebunden. Erst nach Beschluss des Bebauungsplans kann der Bauantrag eingereicht werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren kann dieser bereits ausgearbeitet werden. Die Antragstellung nimmt etwa 6 Monate in Anspruch, sodass dieser Prozess im Frühjahr 2016 etwa abgeschlossen sein könnte. Bis Mitte 2016 könnte mit dem Bau begonnen werden. Die Fertigstellung würde ca. 1,5 Jahren dauern.	zur Kenntnis zu nehmen
3.7 Frage nach Öffentlichem Schwimmbad Wie viele Schwimmbecken sollen entstehen? Kann bereits gesagt werden, wie viel der Eintritt kosten wird? Wird Schwimmen das ganze Jahr über möglich sein? Ist Schulschwimmen möglich?	Das Schwimmbad wird öffentlich zugänglich sein Es wird ein Innenpool mit einer Größe von 25 m x 10 m sowie einen separaten Familienbereich geben. Zusätzlich gibt es einen Außenpool mit einer Größe von 20 m x 10 m. Es wird unterschiedliche Preisangebote für Gäste des Hotels und für die Anwohner geben. Es werden voraussichtlich Zeitkarten angeboten, die bei etwa 5,00 € beginnen. Anhaltspunkte zur Preisgestaltung können dem bestehenden Schwimmbad des a-ja Hotels Warnemünde entnommen werden. Ein ähnliches Konzept ist auch an diesem Standort angedacht. Das Schwimmen in den Pools wird abgesehen von ca. 3 Tagen im Jahr durchgängig möglich sein. Auch der Außenpool ist das ganze Jahr nutzbar, da er beheizt wird. Schulschwimmen ist grundsätzlich möglich, jedoch keine Schwimmschule, da die Becken hierfür nicht ausgelegt sind.	zur Kenntnis zu nehmen
3.8 Fassadengestaltung sollte beachtet werden Ein Anwohner weist darauf hin, dass die Fassaden und Gebäude sehr mächtig wirken. Sie wünscht sich eine Fassadengestaltung die gefälliger und schöner gestaltet ist. Es sei keine Bäder- sondern Stadtarchitektur die an dieser Stelle nicht passt.	Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung und Materialität der Fassaden Die Fassaden sind das Ergebnis eines Wettbewerbsprozesses. Das Architekturbüro wird sich jedoch in der weiteren Bearbeitung mit dem Thema Fassade nochmals in Absprache mit der Stadtplanung intensiv auseinandersetzen.	Zu berücksichtigen

3.9 Frage zur Höhenentwicklung Welche Höhen weisen die Gebäude auf?	Die Neubebauung wird bis zu acht Vollgeschosse umfassen Es wurde bereits im Wettbewerb deutlich gemacht, dass ein Hochhaus nicht gewünscht ist. Der höchste Punkt im Gebäudekonzept liegt bei ca. 25,5 m.	zur Kenntnis zu nehmen
3.10 Verkauf von Ferienapartments Ist es richtig, dass ca. 50 % des Projektes, die Ferienwohnungen, an private Einzeleigentümer verkauft werden sollen?	Verkauf von Ferienapartments geplant verbunden mit einer zentralen Vermietung Das Hotel wird auf 25 Jahre an die a-ja Resort und Hotel GmbH verpachtet. Die Apartments hingegen werden an Einzeleigentümer verkauft, mit der Auflage dass sie als Ferienwohnungen betrieben werden müssen. Es wird vertraglich festgehalten und grundbuchlich gesichert, dass eine Eigennutzung nur für wenige Wochen im Jahr möglich ist, den Rest des Jahres muss das Apartment vermietet werden. Die Vermietung soll zentral erfolgen.	zur Kenntnis zu nehmen
3.11 Fragen zum Grundstücksverkauf Ist der Grundstückskauf bereits abgeschlossen? Müssen die Eigentümer der Wohnungen im Maritim hierzu nicht gefragt werden? Ist der Grundstückstausch zwischen der Stadt und dem Maritim bereits abgeschlossen?	Fragen des Grundstücksverkaufs nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Der Vorhabenträger verhandelt mit der Liegenschaft. Es wurde bereits ein Vertrag mit der Stadt unterzeichnet. Es gibt noch eine aufschiebende Bedingung, da eine Teilfläche des Maritims noch nicht übertragen wurde. Dies ist ein übliches Verfahren.	zur Kenntnis zu nehmen
3.12 Zusätzlicher Einzelhandel werde kritisch gesehen Es sind etwa 1.800 qm Verkaufsflächen für den Einzelhandel vorgesehen. Die skizzierte Anordnung in einer Art „Mall“ wird kritisch bewertet. Wie wird einem Leerstand der Ladeneinheiten vorgebeugt?	Einzelhandelsflächen sind Bestandteil des Planungskonzeptes Die Möglichkeit, Einzelhandelsflächen einzurichten, wurde von der Stadt im Wettbewerbsverfahren thematisiert. Da das gesamte Areal für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll, sind Ladenflächen hier sinnvoll. Der Investor möchte aus eigenen wirtschaftlichen Interessen Leerstände so weit wie möglich vermeiden. Daher werden die weitere Planung der Ladenflächen und die Auswahl der Mieter mit besonderer Sorgfalt erfolgen.	zur Kenntnis zu nehmen
3.13 Benachbarte Vorhaben auf dem Priwall Haben die Investoren bedacht, dass bereits auf dem Priwall eine weitere große touristische Anlage entsteht? Ist die Auslastung des neuen Vorhabens gesichert?	Vorhaben sind bekannt Der Investor und der Betreiber glauben an das touristische Potenzial von Travemünde und möchten die Zukunft für Tourismus an diesem Standort sichern.	zur Kenntnis zu nehmen

3.14 Frage zum Hotelkonzept Das Hotel soll ein 4-Sterne – Hotel werden, warum gibt es keine Balkone?	Konzept sieht keine Balkone für das Hotel vor Laut den Bestimmungen der Dehoga ist ein Balkon für die Einstufung als 4-Sterne-Hotel nicht notwendig. Das Konzept arbeitet mit bodentiefen Fenstern und so mit lichtdurchfluteten Zimmern. Balkone würden die Sicht und Belichtung behindern. Zudem zeigt die Erfahrung, dass Balkone nicht ausreichend genutzt werden, da die Gäste bei schlechtem Wetter den Balkon nicht nutzen und wiederum an sonnigen Tagen eher den Strand bevorzugen.	zur Kenntnis zu nehmen
3.15 Frage zum Gastronomiekonzept Gibt es bereits ein konkretes Restaurantkonzept und einen Betreiber hierfür?	Ein Restaurantkonzept wird vom Betreiber ausgearbeitet Der Betreiber des Restaurants ist die a-ja Resort und Hotel GmbH. Diesbezüglich wurde bereits in der vorangegangenen Präsentation das gastronomische Konzept vorgestellt.	zur Kenntnis zu nehmen
3.16 Berücksichtigung von Öffentlichen Toiletten Es gibt derzeit keine öffentlichen Toiletten in der Umgebung. Sind öffentliche Toiletten in der Planung des Hotels vorgesehen?	Keine öffentlichen Toiletten vorgesehen Nach derzeitigem Planungsstand sind keine öffentlichen Toiletten vorgesehen. Bei der Neuplanung der Travepromenade kann auf das Thema öffentliche Toiletten im Zuge der Bürgerbeteiligung nochmals diskutiert werden.	zur Kenntnis zu nehmen

Aufgestellt:
Lübeck, den 12.10.2015

claussen-seggelke stadtplaner
Torben Sell

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Alice-Yvonne Beyerle

Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil B.4: Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen / Stand: 12.10.2015

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Deutscher Siedlerbund
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – Niederlassung Nord
- E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Lehrte
- Forstamt Süd
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 22 – Abteilung Landesplanung
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 26 – Abteilung Städtebaurecht
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Katasteramt Lübeck
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein – Mitte (LLUR)
- Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein – Südost (LLUR) – Außenstelle Lübeck
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein – Südost (LLUR) – Außenstelle Lübeck – Technischer Umweltschutz
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz, Schleswig-Holstein
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- Stadtwerke Lübeck GmbH – Planung und Steuerung
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Amt Schönberger Land
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (LANDESV ERBAND)
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e.V. (LNV)
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V.
- Beirat für Naturschutz
- Stadtbeauftragter für Naturschutz
- Lübecker Hafengesellschaft
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche gem. § 47 f GO
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation
- Landesluftfahrtbehörde Schleswig-Holstein
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Abfallbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege – obere und untere Denkmalschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Bauordnung
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde
- Hansestadt Lübeck, Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Gesundheitsamt – Gesundheitsschutz
- Hansestadt Lübeck – Kurbetrieb Travemünde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr – Vorbeugender Brandschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Hansestadt Lübeck, Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung – Planung und Neubau
- Hansestadt Lübeck – Stadtwald
- Hansestadt Lübeck – Schule und Sport
- Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege
- Hansestadt Lübeck – Gebäudemanagement
- Hansestadt Lübeck – Verkehr – Team Beiträge
- Hansestadt Lübeck – Verkehr – Entwurf
- Hansestadt Lübeck – Verkehr – Stadtgrün und Friedhöfe – Grünplanung
- Lübeck Port Authority – Hafenplanung
- Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Generelle Planung
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Verkehrsplanung
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Einvernehmen
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Frau Riedl

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und auch keine sonstigen bebauungs- oder flächennutzungsplanrelevanten Hinweise vorgebracht:

- | | |
|---|------------|
| - Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein | 08.01.2015 |
| - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | 11.12.2014 |
| - LBV-SH, Luftfahrtbehörde | 07.01.2015 |
| - Hansestadt Lübeck – Stadtwald | 28.11.2014 |
| - Hansestadt Lübeck – Schule und Sport | 27.11.2014 |
| - Bundesnetzagentur | 25.11.2014 |
| - DFS Deutsche Flugsicherung GmbH | 27.11.2014 |
| - Hansestadt Lübeck, Bereich Bauordnung | 15.12.2014 |
| - Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde | 24.11.2014 |
| - Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde | 24.11.2014 |
| - Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Abfallbehörde | 24.11.2014 |
| - Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein | 09.12.2014 |

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und auch keine sonstigen bebauungs- oder flächennutzungsplanrelevanten Hinweise vorgebracht:

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein – Südost (LLUR) – Außenstelle Lübeck	10.12.2014
- Schleswig-Holstein Netz (ehem. E.ON)	09.12.2014
- Stadtverkehr Lübeck GmbH	02.12.2014
- Gemeinde Timmendorfer Strand	21.11.2014
- Forstamt Süd	23.12.2014

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen / Hinweise vorgebracht, die bereits bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt worden sind:

- Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Liegenschaften	16.12.2014
- Hansestadt Lübeck, Klima, Luft und Lärm	16.01.2015
- Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege	16.12.2014
- Amt Schönberger Land	12.01.2015
- NABU Schleswig-Holstein	15.12.2014
- Lübeck Entsorgungsbetriebe	15.12.2014
- Hansestadt Lübeck – Bereich Haushalt und Steuerung	09.12.2014
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Generelle Planung	02.12.2014
- Hansestadt Lübeck – Stadtplanung – Verkehrsplanung	10.12.2014

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen vorgebracht, die nicht oder nur teilweise umgesetzt werden konnten bzw. Hinweise, die weiterhin Bestand haben. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

- Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde	15.12.2014
- Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Soziales, Gesundheitsamt	01.12.2014
- Hansestadt Lübeck, Feuerwehr	25.11.2014
- Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr	12.12.2014
- Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr, Straßenverkehrsbehörde	08.12.2014
- Hansestadt Lübeck, Lübeck Port Authority	17.12.2014
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz	16.01.2015

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen vorgebracht, die nicht oder nur teilweise umgesetzt werden konnten bzw. Hinweise, die weiterhin Bestand haben. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

- Kabel Deutschland	17.12.2014
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein	09.12.2014
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz	11.12.2014
- Netz Lübeck	15.12.2014
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	09.12.2014
- Kurbetrieb Travemünde	09.12.2014

Die weiteren Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass von den jeweiligen Behörden keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
Nr. 1 Hansestadt Lübeck – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.12.2014)		
1.1 Unterbringung von Park- und Stellplätzen in Tiefgaragen oder Begrünung Es wird angeregt, erforderliche Park- und Stellplätze möglichst weitgehend unterirdisch anzustreben bzw. zuzuordnen, damit oberirdische Flächen in möglichst großem Umfang für Frei- und Grünflächen genutzt werden können. Aus Sicht des Naturschutzes spricht nichts gegen die Aufgabe der aus der Aqua-Top-Nutzung verbliebenen Parkplätze. Neue Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen.	Eine Begrünung der Stellplatzanlagen wird festgesetzt Für die erforderlichen Stellplätze der geplanten Vorhaben A-Ja Hotel und Apartmentanlage setzt der Bebauungsplan oberirdische Stellplätze fest. Die oberirdische Stellplatzanlage wird mit Bäumen begrünt. Eine unterirdische Unterbringung wurde aus Kostengründen verworfen. Das Parkhaus für das A-Ja-Hotel stellt eine Option dar. Der Vorhabenträger hat die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze auch in der Tiefgarage des Maritim-Komplex nachzuweisen.	teilweise zu berücksichtigen
1.2 Bündelung von Leitungstrassen Es wird angeregt, Leitungstrassen möglichst zu bündeln. Über Leitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, und diese Tabubereiche für eine aktuelle oder spätere Bepflanzung sollten möglichst klein gehalten werden.	Keine neuen Leitungstrassen geplant; bestehende Leitungstrassen werden gebündelt Neue Leitungstrassen werden im Plangebiet nicht angelegt. Im Bereich des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes „Am Leuchtturm“ werden zwei Entwässerungsleitungen der Entsorgungsbetriebe Lübeck zukünftig in einer Trasse zusammengefasst. Diese werden mit einem Leitungsrecht belegt, dieses legt die Pflanzvoraussetzungen fest.	nicht zu berücksichtigen
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, 2.530 Wirtschaft und Soziales - Gesundheitsamt (Schreiben vom 01.12.2014)		
2.1 Erstellen eines Abfallkonzepts Nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen bleiben die infektionshygienischen Belange des Gesundheitsamts Lübeck weitgehend unberührt unter Beachtung folgender Hinweise: Es wird um Erstellung eines Abfallkonzepts bei Planung und Errichtung von gastronomischen und gewerblich zugelassenen Betrieben gebeten, sowie um Berücksichtigung von ausreichend öffentlichen Sanitäranlagen. Auf vorbeugende Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen (z.B. Rattenbefall) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.	Ein Abfallkonzept wird im Rahmen des Bauantrags zu erstellen sein Die Stellungnahme betrifft Sachverhalte, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.	zur Kenntnis zu nehmen

Nr. 3 Hansestadt Lübeck, 3.370 - Feuerwehr (Schreiben vom 25.11.2014)		
3.1 Erstellung eines Brandschutzkonzepts Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die brandschutztechnischen Belange sind im Rahmen der einzureichenden Bauanträge für die dort geplanten Bebauungen zu berücksichtigen. Dabei dürfen die Zugänglichkeiten zur Trave und Strandpromenade sowie zum Residenzbereich des Maritimhotels nicht beeinträchtigt oder behindert werden. Die Sicherstellung von wirksamen Löschmaßnahmen der neu geplanten Bebauungen, aber auch der vorhandenen Bestandsgebäude, ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch aussagekräftige Brandschutzkonzepte nachzuweisen.	Ein Brandschutzkonzept wird im Rahmen des Bauantrags zu erstellen sein; Flächen für die Feuerwehr sind bereits berücksichtigt Die Stellungnahme betrifft Sachverhalte, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Beim Entwurf der Erschließungselemente wurden bereits die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr berücksichtigt.	zur Kenntnis zu nehmen

Nr. 4 Hansestadt Lübeck, 5.660-2 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 12.12.2014)		
4.1 Festsetzung der Strandpromenade gem. bestehender verkehrlicher Beschilderung Gemäß Planentwurf und dazugehöriger Begründung (Pkt. 5.3.3) ist vorgesehen, ein Teilabschnitt der vorhandenen Strandpromenade zukünftig als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Promenade" festzusetzen. Diese Festsetzung soll ebenfalls für die neu zu gestaltende Verbindung "Am Leuchtenfeld / Strandpromenade" und den Aufenthaltsplatz zwischen der "Stadtbäckerei" und der Lotsenstation gelten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzungen weitere straßen- und wegerechtliche Konsequenzen nach sich ziehen würden, die das Verfahren, die Umsetzung bzw. die Ausführung zeitlich verzögern können; die Bezeichnung "Promenade" ist darüber hinaus kein rechtlich gestützter Begriff, der sich straßen- und wegerechtlich abbilden lässt. Im Rahmen eines zurückliegenden Rechtsstreits zwischen der Hansestadt Lübeck und einem Gastronomiebetrieb hat das Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil die Zuwegung zur Strandpromenade und die Strandpromenade selbst straßenrechtlich als "Sonstige öffentliche Straße" bezeichnet. - Es wird von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr daher dringend empfohlen, das in den o.g. B-Plan einbezogene Teilstück der Strandpromenade aus dem B-Planumgriff herauszunehmen; mindestens jedoch die bestehende verkehrliche Anordnung der Beschilderung durch die Straßenverkehrsbehörde aufrecht zu erhalten.	Die Promenade wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt Die Promenade wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die unbestimmte Bezeichnung „Promenade“ wurde aus der Legende herausgenommen und durch „Fußgängerbereich“ ersetzt.	Teilweise zu berücksichtigen

4.2 Ausgleich für den Verlust von öffentlichen Parkplätzen Aus dem Planentwurf und der dazugehörigen Begründung (Pkt. 5.3.4) geht hervor, dass die bisher auf dem Parkplatz "Am Leuchtturm" bestehenden 180 öffentlichen Parkplätze ersatzlos entfallen sollen. Derzeit verfügt die Maritim-Tiefgarage über insgesamt 900 Parkplätze, wovon 100 fest vermietet sind und bereits jetzt 400 der öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Es wird stark angezweifelt, dass die angedachte, nicht ins Parkleitsystem integrierte Verlagerung der entfallenden Parkplätze ins Parkhaus Maritim und in die Parkgarage der Neubebauung als ausreichender Ersatz anzusehen ist. - Die Straßenverkehrsbehörde fordert einen entsprechend angemessenen Ausgleich, da der Parkdruck unverändert hoch weiter besteht und insbesondere während der Saison und bei Großveranstaltungen diese Flächen dringend benötigt werden.	Parkraumkonzept Travemünde berücksichtigt die Organisation des ruhenden Verkehrs Die öffentlichen Parkplätze im Bereich des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes „Am Leuchtturm“ entfallen innerhalb des Plangebiets ersatzlos, sie werden auch nicht in die Tiefgaragen des „Maritim“-Komplexes oder des geplanten neuen Hotels verlagert. Für neue öffentliche Parkplätze ist innerhalb des Plangebiets kein Raum. Mit dem Entwurf zum „Parkraumkonzept Travemünde“ hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung bereits ein Konzept vorgelegt, wie sich der ruhende Verkehr in Travemünde unter Berücksichtigung des Wegfalls bzw. der Kapazitätsreduzierung mehrerer größerer öffentlicher Parkplätze in Zukunft organisieren lässt. Insbesondere muss auch die stark saisonale bzw. veranstaltungsabhängige Auslastung in Betracht gezogen werden. So zeigt eine Auswertung der KWL GmbH als Betreiber des Parkplatzes „Am Leuchtturm“, dass im Jahr 2014 selbst an ausgewählten Sommerwochenenden (06.07., 03.08.) nur eine Auslastung von knapp 60 % erreicht werden konnte. Lediglich bei der Travemünder Woche konnte eine Vollausslastung erreicht werden. Aus wirtschaftlicher Betrachtung und unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Auslastungszahlen kann auf die Parkplätze „Am Leuchtturm“ verzichtet werden. Zur Abdeckung der Spitzenbedarfe an ausgewählten Veranstaltungstagen sieht das Parkraumkonzept vor, verstärkt Bedarfsparkplätze am Ortsrand zu nutzen. Als Optionen für die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten im Kurgebiet kommen ein Parkhausneubau am Godewind / Am Fahrenberg sowie ein Parkhausneubau am Lotsenberg in Betracht.	Nicht zu berücksichtigen
4.5 Festsetzung der Zufahrtsstraße als Privatstraße statt als öffentliche Straße; Kostentragung Es ist gemäß der Begründung (Pkt. 5.3.3) geplant, die derzeit noch private Zufahrt zur Maritim-Tiefgarage als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen. Diese Maßnahme wird von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr aufgrund fehlender, dann erforderlicher finanzieller Mittel und aufgrund nicht vorhandener Notwendigkeit nicht befürwortet. Der gemäß B-Planentwurf vorgesehenen Nutzung steht der Status einer privaten Zufahrtsstraße nicht entgegen. Vertraglich kann der Investor/Projektentwickler verpflichtet werden, einen entsprechenden Ausbau der Zufahrt vorzunehmen. - Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde lehnen die Ausweisung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ab. Eine öffentliche Widmung hat für die Hansestadt Lübeck sowohl stra-	Festsetzung im öffentlichen Interesse Die Festsetzung als öffentliche Straße erfolgt, um die jederzeitige Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen im „Maritim“-Komplex, zum neu zu errichtenden Hotel und den Ferienwohnungen zu ermöglichen. Zudem wird durch die Festsetzung als öffentliche Straße die öffentliche Durchgängigkeit zwischen dem geplanten Landschaftspark auf dem Leuchtenfeld und der Strandpromenade gesichert. Die Alternative wäre eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Aufgrund der erheblichen Länge der Straße und der hohen Anzahl der Eigentümer, deren Gebäude bzw. Wohnungen durch diese Straße erschlossen werden, stellt dies keine sinnvolle Alternative dar. Die anfallenden Kosten für die notwendige Höhenanpassung der Straße werden vom Investor übernommen. Danach erfolgt die Über-	Teilweise zu berücksichtigen

ßen- und wegerechtliche, als auch straßenbau- und erschließungs-technische Folgen, die im Entwurf bisher sowohl planerisch, als auch kostenmäßig unberücksichtigt sind. Finanzielle Auswirkungen beziehen sich dann nicht nur auf die einmalige Herstellung, sondern auch auf die laufende Unterhaltung. - Es ist eine öffentliche Beleuchtung an der dann öffentlichen Zufahrtsstraße vorzusehen. - Es wird angeregt, den vorhandenen ca. 1,50 m breiten Gehweg nördlich der Zufahrt aufzuheben und zugunsten der Sicherheit durch einen richtlinienkonformen 2,00m breiten Gehweg südlich der Zufahrt mit Anbindung an den Durchgang zur Strandpromenade zu ersetzen. - Am Ende der öffentlich dargestellten Zufahrt ist ein zwar private, aber dennoch qualifiziert ausgestaltete Wendeanlage herzustellen.	gabe der Straße an die HL. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen geht zu Lasten der HL. Der Gehweg wird in seinem jetzigen Bestand verbleiben. Eine Verlegung auf die Seite des Grundstücks des Investors wird nicht erfolgen. Eine Wendeanlage wird hergestellt.	
---	---	--

Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr - Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 08.12.2014)		
5.1 Festsetzung der Strandpromenade gem. bestehender verkehrlicher Beschilderung Die Strandpromenade soll als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsbehörde geht davon aus dass die bestehende verkehrliche Anordnung der Beschilderung bestehen bleibt.	Bestehende Beschilderung kann bestehen bleiben Die bestehende verkehrliche Anordnung für die Strandpromenade kann bestehen bleiben.	zu berücksichtigen

Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Lübeck Port Authority (Schreiben vom 17.12.2014)		
6.1 Berücksichtigung zusätzlicher Parkplätze für Sportbootliegeplätze an der Travepromenade Anlässlich der Neugestaltung der Travepromenade in Lübeck-Travemünde haben die Einwender per E-Mail vom 10. November 2014 14:56 gegenüber den Kurbetrieben Travemünde und der Stadtplanung angemerkt, dass die LPA für die Sportbootliegeplätze keine eigenen landseitigen Parkplätze anbieten kann; das Gleiche gilt für die landseitigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Sobald der LYC nun Liegeplätze zurückgibt, zeigt sich der Regelungsbedarf. Ein Lösungsansatz ergibt sich aus dem Nutzungsvertrag mit dem LYC. Parallel baten die Einwender, bei den landseitigen Überplanungen in näherer Umgebung Landflächen für Parkplätze zu berücksichtigen. Im Bereich Ostpreußenkai bis Priwallfähre sind auf der Travemünder Seite 97 Liegeplätze für Sportboote vorhanden. Bei einer Quote von	Weitere Parkplätze können nicht berücksichtigt werden Es werden keine zusätzlichen Parkplätze für Sportbootsliegeplätze in dem Bebauungsplan ausgewiesen. Die Planungen betreffen überwiegend privater Grundstücksflächen. Es werden nur die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück gesichert. Weitere erforderliche Stellplätze die nicht das B-Planverfahren betreffen können in der gesamtstädtischen Stellplatzuntersuchung für Travemünde mit einfließen.	nicht zu berücksichtigen

3:1 sind für die 97 Liegeplätze rund 33 PKW-Stellplätze vorzusehen. Sie baten daher bei der weiteren Planung der Travepromenade und des angrenzenden Areals die 33 PKW-Stellplätze für die bei der LPA vorhandenen Sportbootliegeplätze zu berücksichtigen. Hierzu gab es eine Nachfrage und einen telefonischen Austausch mit dem Bereich Stadtplanung. Die Sportboothafenverordnung gibt zwar nicht das Verhältnis von 1:3 vor. Die Liegeplätze seien aber besser zu vermarkten, wenn auch landseitig ein entsprechendes Angebot gemacht werden kann. Es wurde vereinbart zu klären, ob auch öffentliche Parkplätze ausreichend sind; die Antwort steht noch aus. Zu dem o. g. B-Plan-Entwurf bleibt die Anforderung bestehen. Mit dem Wegfall der Parkplätze "Trelleborgallee" und "Am Leuchtturm" (Seite 9 der Begründung) wird sich die Lösung für die Problematik umso dringender. Es wird gebeten, 33 PKW-Stellplätze bei der B-Planung zu berücksichtigen.		
---	--	--

Nr. 7 Hansestadt Lübeck, 3.390.23 – Klima, Luft und Lärm (Schreiben vom 16.01.2015)		
7.1 Veranstaltungslärm im Kurgebiet Nach Sichtung der Schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord, Auftrags-Nr. 8000649270/914UBS093 vom 28.10.2014), die den Einwendungen am 13.01.2015 zur Verfügung gestellt wurden, bestehen noch folgende Anmerkungen bzw. Empfehlungen: Der Einschätzung nach wird das Thema Veranstaltungslärm nicht ausreichend berücksichtigt. Es ist korrekt, dass für die meisten größeren Veranstaltungen (z.B. Travemünder Woche) schalltechnische Auflagen von der Hansestadt Lübeck erteilt werden. Auch wird bereits bei der Flächenvergabe durch die LTM auf die Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie hingewiesen. Erfahrungsgemäß ist aber davon auszugehen, dass jederzeit, je nach Veranstaltungsart und –dauer (z.B. Konzerte) und auch je nach Windrichtung, Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte möglich sind. In den vergangenen Jahren gab es beispielsweise entsprechende Beschwerden von Hotelgästen und Anwohnern über eine erhöhte Lärmbelastung durch Veranstaltungen, u.a. da sich die Anzahl der Veranstaltungen in den letzten Jahren erhöht hat. Es kann daher nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Hotelgäste hauptsächlich aufgrund der Veranstaltungen nach Travemünde kommen (Gutachten S. 6), da Travemünde auch ein Kurort	Der Lärmpegelbereiche im Bereich Maritim wird nicht erhöht. Das Thema „Veranstaltungslärm“ wurde in der Überarbeitung der Begründung ausführlicher behandelt. Der Lärmpegelbereich wurde im nördlichen Teil des Plangebiets in der Fassung der öffentlichen Auslegung auf Lärmpegelbereich III angepasst. Diese Festsetzung wurde nach Prüfung der Einwände zur öffentlichen Auslegung wieder zurückgenommen, vgl. Abwägung Teil A.	nicht zu berücksichtigen

ist. Fazit: Aus Gründen der Vorsorge empfiehlt der gesundheitliche Umweltschutz/ Immissionsschutz daher, die Bereiche, für die der Lärmpegelbereich II errechnet wurde, auf den Lärmpegelbereich III zu erhöhen.		
7.2 Regulierung des Veranstaltungslärms im Kurgebiet Das Plangebiet gehört zu einem großen Teil zum inneren Kurgebiet und hier sind nach Freizeitlärmrichtlinie und TA-Lärm grundsätzlich 45 dB(A) tags und nachts 35 dB(A) einzuhalten. Diese Werte gelten auch für die vom Kurbetrieb selbst zuzurechnenden Veranstaltungen und die Überschreitungen können nicht allgemein als tolerierbar bewertet werden, da es nicht nur Kurkonzerte sind. Hinzu kommen noch diverse Veranstaltungen an der Uferpromenade und an der Strandpromenade, die zu Anwohner- und Besucherbeschwerden geführt haben. Um Planungssicherheit zu erhalten, sollten die Anzahl und die Lautstärke der Veranstaltungen begrenzt werden.	Regelung der Veranstaltungen nicht über Bebauungsplan möglich Eine Reduzierung der Anzahl und Lautstärke von Veranstaltungen im Kurgebiet kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.	nicht zu berücksichtigen

Nr. 8 Kabel Deutschland (Schreiben vom 17.12.2014)		
8.1 Allgemeine Hinweise zur frühzeitigen Abstimmung von Baumaßnahmen mit dem Leitungsträger Eine Erschließung des Gebiets erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn die Planverfasser an einem Ausbau interessiert sind, sind Kabel Deutschland gerne bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Es wird gebeten, sich dazu mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Es wird gebeten, einen Erschließungsplan des Gebietes der Kostenanfrage beizulegen.	Eine Abstimmung kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen Der Hinweis wird an die Entwickler / Vorhabenträger weitergegeben.	zur Kenntnis zu nehmen

Nr. 9 Landeskriminalamt SG 323 (Schreiben vom 09.12.2014)		
9.1 Hinweise auf potenzielle Kampfmittelbelastung In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel wird aufgenommen Der Textteil des Bebauungsplans wurde um einen Hinweis zur potenziellen Kampfmittelbelastung und zum Untersuchungserfordernis ergänzt. Bauherr, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde sind bezüglich des Untersuchungserfordernisses durch den Kampfmittelräumdienst informiert worden.	zu berücksichtigen

Nr. 10 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (Schreiben vom 11.12.2014)		
10.1 Maßnahmen aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet Das Plangebiet ist, soweit dies aus den dem Einwender vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden. Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden: • Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m, • Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m, • Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m, • Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN+3,50 m. Empfehlungen Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m schlägt der Einwender im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor: • entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. • Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern,	Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt Die genannten Anforderungen an den Hochwasserschutz werden zum Teil durch Festsetzungen im Bebauungsplan (hochwassersichere Lage von Aufenthaltsräumen) und zum Teil in der Umsetzung der Planung berücksichtigt.	zu berücksichtigen

Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung • besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen • Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen • Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern • Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.) • Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc. • Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden. Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Soweit in der geplanten Neuaufstellung des B-Plans Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen. Im Plangebiet ist im Bereich der Standpromenade eine Ufermauer vorhanden, die nur einen bedingten Hochwasserschutz bei extremem Ostseehochwasser bietet. In diesem Fall sind Schäden im Plangebiet durch Hochwasser nicht auszuschließen. Es besteht ebenfalls Überflutungsgefahr, wenn Hochwasser aus dem Bereich der Travepromenade in das Plangebiet eindringt. An dieser Promenade ist keine Hochwasserschutzanlage vorhanden. 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 Aus-		
--	--	--

weisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.		
--	--	--

Nr. 11 Netz Lübeck (Schreiben vom 15.12.2014)		
11.1 Anschluss des Plangebiets an die Fernwärme Es bestehen von Seiten der Netz Lübeck GmbH (ehemals Stadtwerke Lübeck Netz GmbH) grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Gas- bzw. Wärmeversorgung wird mitgeteilt, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird. Bezüglich der Wärmeversorgung sind die Grundstücke in dem hier ausgewiesenen B-Plan mit Fernwärme erschlossen. Das ehemalige Gebäude an der Strandpromenade Maritim – Aqua Top wurde in der Vergangenheit mit Fernwärme versorgt. Die Einwender nehmen Bezug auf den Bürgerschaftsbeschluss vom 26.01.2012, die FW in Lübeck auszubauen und weisen auf den interfraktionellen Antrag auf der 11. Sitzung der Bürgerschaft der HL hin, dass der Fernwärmeausbau in Lübeck rechtssicher zu gestalten ist. Letzterer wurde von der Bürgerschaft am 12.11.2014 angenommen. Auf dieser Grundlage wird gebeten, in den B-Plan mit aufzunehmen, dass neu zu errichtende Gebäude an die vorhandene Fernwärmetrasse anzuschließen sind.	Ein Anschluss an die Fernwärme ist geplant Ein Anschlusszwang wird mangels rechtlicher Grundlage nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anbindung neuer Baulichkeiten an das bestehende Fernwärmenetz wird jedoch vom Vorhabenträger angestrebt.	Teilweise zu berücksichtigen

Nr. 12 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 09.12.2014)		
12.1 Information des WSA über Baumaßnahmen Das WSA Lübeck ist mindestens vier Wochen vorher über geplante Bauarbeiten in den relevanten Bereichen zu informieren. Generell werden alle Kabelführungswege und Richtfunkstrecken im Bereich der GDWS, Außenstelle Nord von der BÜMVt-Netz der Fachstelle Maschinenwesen Nord, beim WSA Kiel-Holtenau, Blenkinsopstraße 7, 24768 Rendsburg verwaltet. Bei Baumaßnahmen, Schadensbehebung usw. ist immer die BÜMVtNetz federführend. Deshalb empfiehlt der Weinwender, im weiteren Verfahren auch die BÜMVt-Netz direkt zu beteiligen	Eine Abstimmung kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen Der Hinweis wird an den Bauherr / die Bauordnungsbehörde weitergegeben.	zu berücksichtigen

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass eine mögliche Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken ebenfalls geprüft wurde. Da die Richtfunkstrecke zwischen der Verkehrszentrale und der Anlage auf dem Maritim zwischenzeitlich aufgegeben wurde, sind keine Einschränkungen hinsichtlich Gebäudehöhen aus Sicht der WSV erforderlich.		
---	--	--

Nr. 13 Kurbetrieb Travemünde (Schreiben vom 09.12.2014)		
13.1 Vergrößerung des Baufensters im SO Hafen Die Einwender begrüßen die Darstellung eines Baukörpers innerhalb des Sondergebietes „Hafen“ (vgl. Text 5.2.1.2). Es bietet die Möglichkeit zur Neuformulierung einer qualitätsvollen Fassung des geplanten Fährplatzes. Im Hinblick auf bereits geführte Gespräche mit möglichen Investoren hat sich gezeigt, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb und hierzu zählt insbesondere auch ein ausreichend großer Bereich für die Indoorgastronomie, die im Plan dargestellte Breite von 9 Metern sehr knapp bemessen ist. Es wird deshalb angeregt, die Breite des Gebäudes auf 12 Meter zu vergrößern.	Das Baufenster ist ausreichend dimensioniert Das Baufenster wird auf 9 m belassen, da bei 12 m Bautiefe der Grenzabstand zur benachbarten Grenze zur Wasserschutzpolizei nicht mehr gewährleistet wird.	Nicht zu berücksichtigen

Aufgestellt:
Lübeck, den 12.10.2015

claussen-seggelke stadtplaner

Torben Sell

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Alice-Yvonne Beyerle

The map displays a residential development with several building footprints, green spaces, and infrastructure. Key features include:

- Building Footprints:** Various colored areas representing different buildings, including a large orange building (GA 1) and several smaller buildings (GA 2, GA 3, GA 4, GA 5, GA 6, GA 7, GA 8, GA 9, GA 10, GA 11, GA 12, GA 13, GA 14, GA 15, GA 16, GA 17, GA 18, GA 19, GA 20, GA 21, GA 22, GA 23, GA 24, GA 25, GA 26, GA 27, GA 28, GA 29, GA 30, GA 31, GA 32, GA 33, GA 34, GA 35, GA 36, GA 37, GA 38, GA 39, GA 40, GA 41, GA 42, GA 43, GA 44, GA 45, GA 46, GA 47, GA 48, GA 49, GA 50, GA 51, GA 52, GA 53, GA 54, GA 55, GA 56, GA 57, GA 58, GA 59, GA 60, GA 61, GA 62, GA 63, GA 64, GA 65, GA 66, GA 67, GA 68, GA 69, GA 70, GA 71, GA 72, GA 73, GA 74, GA 75, GA 76, GA 77, GA 78, GA 79, GA 80, GA 81, GA 82, GA 83, GA 84, GA 85, GA 86, GA 87, GA 88, GA 89, GA 90, GA 91, GA 92, GA 93, GA 94, GA 95, GA 96, GA 97, GA 98, GA 99, GA 100, GA 101, GA 102, GA 103, GA 104, GA 105, GA 106, GA 107, GA 108, GA 109, GA 110, GA 111, GA 112, GA 113, GA 114, GA 115, GA 116, GA 117, GA 118, GA 119, GA 120, GA 121, GA 122, GA 123, GA 124, GA 125, GA 126, GA 127, GA 128, GA 129, GA 130, GA 131, GA 132, GA 133, GA 134, GA 135, GA 136, GA 137, GA 138, GA 139, GA 140, GA 141, GA 142, GA 143, GA 144, GA 145, GA 146, GA 147, GA 148, GA 149, GA 150, GA 151, GA 152, GA 153, GA 154, GA 155, GA 156, GA 157, GA 158, GA 159, GA 160, GA 161, GA 162, GA 163, GA 164, GA 165, GA 166, GA 167, GA 168, GA 169, GA 170, GA 171, GA 172, GA 173, GA 174, GA 175, GA 176, GA 177, GA 178, GA 179, GA 180, GA 181, GA 182, GA 183, GA 184, GA 185, GA 186, GA 187, GA 188, GA 189, GA 190, GA 191, GA 192, GA 193, GA 194, GA 195, GA 196, GA 197, GA 198, GA 199, GA 200, GA 201, GA 202, GA 203, GA 204, GA 205, GA 206, GA 207, GA 208, GA 209, GA 210, GA 211, GA 212, GA 213, GA 214, GA 215, GA 216, GA 217, GA 218, GA 219, GA 220, GA 221, GA 222, GA 223, GA 224, GA 225, GA 226, GA 227, GA 228, GA 229, GA 230, GA 231, GA 232, GA 233, GA 234, GA 235, GA 236, GA 237, GA 238, GA 239, GA 240, GA 241, GA 242, GA 243, GA 244, GA 245, GA 246, GA 247, GA 248, GA 249, GA 250, GA 251, GA 252, GA 253, GA 254, GA 255, GA 256, GA 257, GA 258, GA 259, GA 260, GA 261, GA 262, GA 263, GA 264, GA 265, GA 266, GA 267, GA 268, GA 269, GA 270, GA 271, GA 272, GA 273, GA 274, GA 275, GA 276, GA 277, GA 278, GA 279, GA 280, GA 281, GA 282, GA 283, GA 284, GA 285, GA 286, GA 287, GA 288, GA 289, GA 290, GA 291, GA 292, GA 293, GA 294, GA 295, GA 296, GA 297, GA 298, GA 299, GA 300, GA 301, GA 302, GA 303, GA 304, GA 305, GA 306, GA 307, GA 308, GA 309, GA 310, GA 311, GA 312, GA 313, GA 314, GA 315, GA 316, GA 317, GA 318, GA 319, GA 320, GA 321, GA 322, GA 323, GA 324, GA 325, GA 326, GA 327, GA 328, GA 329, GA 330, GA 331, GA 332, GA 333, GA 334, GA 335, GA 336, GA 337, GA 338, GA 339, GA 340, GA 341, GA 342, GA 343, GA 344, GA 345, GA 346, GA 347, GA 348, GA 349, GA 350, GA 351, GA 352, GA 353, GA 354, GA 355, GA 356, GA 357, GA 358, GA 359, GA 360, GA 361, GA 362, GA 363, GA 364, GA 365, GA 366, GA 367, GA 368, GA 369, GA 370, GA 371, GA 372, GA 373, GA 374, GA 375, GA 376, GA 377, GA 378, GA 379, GA 380, GA 381, GA 382, GA 383, GA 384, GA 385, GA 386, GA 387, GA 388, GA 389, GA 390, GA 391, GA 392, GA 393, GA 394, GA 395, GA 396, GA 397, GA 398, GA 399, GA 400, GA 401, GA 402, GA 403, GA 404, GA 405, GA 406, GA 407, GA 408, GA 409, GA 410, GA 411, GA 412, GA 413, GA 414, GA 415, GA 416, GA 417, GA 418, GA 419, GA 420, GA 421, GA 422, GA 423, GA 424, GA 425, GA 426, GA 427, GA 428, GA 429, GA 430, GA 431, GA 432, GA 433, GA 434, GA 435, GA 436, GA 437, GA 438, GA 439, GA 440, GA 441, GA 442, GA 443, GA 444, GA 445, GA 446, GA 447, GA 448, GA 449, GA 450, GA 451, GA 452, GA 453, GA 454, GA 455, GA 456, GA 457, GA 458, GA 459, GA 460, GA 461, GA 462, GA 463, GA 464, GA 465, GA 466, GA 467, GA 468, GA 469, GA 470, GA 471, GA 472, GA 473, GA 474, GA 475, GA 476, GA 477, GA 478, GA 479, GA 480, GA 481, GA 482, GA 483, GA 484, GA 485, GA 486, GA 487, GA 488, GA 489, GA 490, GA 491, GA 492, GA 493, GA 494, GA 495, GA 496, GA 497, GA 498, GA 499, GA 500, GA 501, GA 502, GA 503, GA 504, GA 505, GA 506, GA 507, GA 508, GA 509, GA 510, GA 511, GA 512, GA 513, GA 514, GA 515, GA 516, GA 517, GA 518, GA 519, GA 520, GA 521, GA 522, GA 523, GA 524, GA 525, GA 526, GA 527, GA 528, GA 529, GA 530, GA 531, GA 532, GA 533, GA 534, GA 535, GA 536, GA 537, GA 538, GA 539, GA 540, GA 541, GA 542, GA 543, GA 544, GA 545, GA 546, GA 547, GA 548, GA 549, GA 550, GA 551, GA 552, GA 553, GA 554, GA 555, GA 556, GA 557, GA 558, GA 559, GA 560, GA 561, GA 562, GA 563, GA 564, GA 565, GA 566, GA 567, GA 568, GA 569, GA 570, GA 571, GA 572, GA 573, GA 574, GA 575, GA 576, GA 577, GA 578, GA 579, GA 580, GA 581, GA 582, GA 583, GA 584, GA 585, GA 586, GA 587, GA 588, GA 589, GA 590, GA 591, GA 592, GA 593, GA 594, GA 595, GA 596, GA 597, GA 598, GA 599, GA 600, GA 601, GA 602, GA 603, GA 604, GA 605, GA 606, GA 607, GA 608, GA 609, GA 610, GA 611, GA 612, GA 613, GA 614, GA 615, GA 616, GA 617, GA 618, GA 619, GA 620, GA 621, GA 622, GA 623, GA 624, GA 625, GA 626, GA 627, GA 628, GA 629, GA 630, GA 631, GA 632, GA 633, GA 634, GA 635, GA 636, GA 637, GA 638, GA 639, GA 640, GA 641, GA 642, GA 643, GA 644, GA 645, GA 646, GA 647, GA 648, GA 649, GA 650, GA 651, GA 652, GA 653, GA 654, GA 655, GA 656, GA 657, GA 658, GA 659, GA 660, GA 661, GA 662, GA 663, GA 664, GA 665, GA 666, GA 667, GA 668, GA 669, GA 670, GA 671, GA 672, GA 673, GA 674, GA 675

32.01.04

ANLAGE 3

TEIL A

-

PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG



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

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiet Kurbiet (§ 11 BauNVO)
SO	Sondergebiet Hafen (§ 11 BauNVO)

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

WA	II
0,3	0,9
o	

Nutzungsschablone

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

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

III-IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO) (WO)

GH Gebäudehöhe bezogen auf NHN (alle Angaben in m)
z.B. **GH 30,0 m** Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

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

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

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

Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für den Gemeinbedarf
Verkehrszentrale	Verkehrszentrale

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

Strassenverkehrsfläche	Strassenverkehrsfläche
Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Fußgängerbereich	Fußgängerbereich

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

Versorgungsfläche	Versorgungsfläche
Elektrizität	Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche / Private Grünfläche	Öffentliche / Private Grünfläche
Parkanlage	Parkanlage

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

Baumerhalt	Baumerhalt
-------------------	------------

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

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
---	------------------------------------

Sonstige Planzeichen

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

Planwerkzeuge / Kennzeichnungen

vorhandene Gebäude mit Hausnummern	vorhandene Gebäude mit Hausnummern
vorhandene Flurstücksgrenze	vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung
Leuchfeuer	Leuchfeuer
Strassenhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	Strassenhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
geplante Geländeoberfläche bezogen auf (NHN)	geplante Geländeoberfläche bezogen auf (NHN)
nicht zu erhaltende Bäume	nicht zu erhaltende Bäume

BEBAUUNGSPLAN 32.01.04

Anlage 4

- Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top -**TEIL B - Text** (Auszug aus dem Planoriginal)**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand: 12.10.2015

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sondergebiet „Kurgebiet“**

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

1.2 Sondergebiet „Kurgebiet“

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

- Beherbergungsbetriebe
- dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen)
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Konferenz-, Messe- und Tagungsstätten, Einrichtungen zur Fort- und Weiterbildung
- kulturelle Einrichtungen wie z.B. Theater
- Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Kurbetriebs und des Tourismus
- Betriebe und Räume für freie Berufe des Kur- und Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen / Kliniken, Sanatorien, gesundheitsorientiertes Krafttraining, Physiotherapeuten, Gesundheitszentren, Kur(mittel)häuser, Reha- und Vorsorgeeinrichtungen u. dgl.
- Tiefgaragen und Garagengeschosse

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

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

Anteil der durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Geschossfläche im Verhältnis zur Gesamtgeschossfläche insgesamt untergeordnet bleibt.

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

1.3 **Sondergebiet „Kurgebiet“**

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

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

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

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

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

1.4 **Sondergebiet „Kurgebiet“**

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

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

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

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.5 Sondergebiet „Kurgebiet“

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

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

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

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

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

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.6 Sondergebiet „Kurgebiet“

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

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.7 Sondergebiet „Hafen“

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

Hierzu zählen insbesondere:

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

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.8 Allgemeines Wohngebiet

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

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl

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

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Ausschluss von Staffelgeschossen

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

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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

3.1 Abweichende Bauweise

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

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Abweichende Abstandsflächen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.3 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

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

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.4 **Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

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

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.5 **Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

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

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

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

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

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

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

- 5.7 Die mit „GF 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Eigentümer der Flurstücke 647, 20/36, 20/79, 646, 20/32, 645, 640, 20/54, 628 und der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe) zu belasten.
- 5.8 Die mit „G 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 5.9 Die mit „G 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54 und 628 zu belasten.

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

- 6.1 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ und im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich II): Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen in Krankeneinrichtungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis C) erreicht wird; die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.2 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich III): Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen in Krankeneinrichtungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis C) erreicht wird; die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erreicht wird; die Außenbauteile in Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.3 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ ist bei Übernachtungsräumen der hygienische Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.4 Im Sondergebiet „Hafen“ und für die Gemeinbedarfsfläche gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich IV): Die Außenbauteile von Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB erreicht wird; die Außenbauteile in Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$

von 35 dB erreicht wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.5 Von den Festsetzungen 6.1 bis 6.4 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

7.1 Höhenlage baulicher Anlagen

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

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 8.4 Im Bereich der „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ sind mind. 9 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der

Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 8.6 In den Baugebieten sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.). In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ gilt dies nur bei Neubauten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.8 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile zu mindestens 90 vom Hundert und die Dachflächen des obersten Vollgeschosses zu mindestens 30 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.9 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils zu mindestens 65 vom Hundert und die Dachflächen des obersten Vollgeschosses zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.10 Fassaden baulicher Anlagen, die in dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ errichtet werden, sind mit je 3 standortgerechten Kletterpflanzen / lfm zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

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

- 9.1 In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ festgesetzten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nut-

zungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

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

10. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

- 10.1 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen.
- 10.2 Aufbauten für Technische Anlagen sind gruppiert anzuordnen, einzuhausen und gestalterisch zusammenzufassen.
- 10.3 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ sind für die Außenwandflächen helle Materialien zu verwenden. Wärmedämmverbundsystemfassaden sind ausgeschlossen, bis auf untergeordnete Bauteile bis maximal 10 vom Hundert der Gesamtaußenwandfläche.
- 10.4 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ dürfen im 1. Obergeschoss an den zur Travepromenade und zur Strandpromenade gerichteten Gebäudeseiten verglaste Fassadenflächen 100 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite, in den übrigen Obergeschossen an den zur Travepromenade und zur Strandpromenade gerichteten Gebäudeseiten und in den Obergeschossen an den übrigen Gebäudeseiten 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; für das erste Vollgeschoss gelten keine Einschränkungen. In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ dürfen verglaste Fassadenflächen in den Obergeschossen 70 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; für das erste Vollgeschoss gelten keine Einschränkungen.
- 10.5 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind Balkone ausgeschlossen. In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind allseitig auf 100 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite Balkone mit wechselnden Tiefen auszubilden. Balkonbrüstungen sind mit transparentem Material auszubilden.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und hier jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form, Farbe, Material, Konstruktion und Detail so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden ergänzt und nicht beeinträchtigt wird. Eine Überschneidung von Werbeanlagen mit gliedernden Kanten und Elementen der Fassadengestaltung ist unzulässig.

11.3 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig:

- an den nach Norden, Osten, Süden und nach Westen gerichteten Fassaden des als fünfunddreißiggeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 10,0 m in der Breite und 3,5 m in der Höhe, anzuordnen auf dem Dach oder im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses,
- an den nach Norden, Osten, Süden und nach Westen gerichteten Fassaden des als zweigeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade zwei Werbeanlagen mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses.

11.4 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig:

- an den drei nach Osten, nach Westen und nach Süden gerichteten Fassaden des als eingeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen auf dem Dach oder im Bereich der Attika,
- an der nach Osten gerichteten Fassade des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 5,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich des zweiten Vollgeschosses sowie eine weitere Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 2,5 m in der Breite und 2,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses,
- an der nach Süden gerichteten Fassade des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 5,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich des zweiten Vollgeschosses
- an den beiden nach Norden und nach Süden gerichteten Fassaden des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses.

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

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

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

11.7 Werbeanlagen sind unzulässig als flächige Beklebung von Schaufenstern und flächige Verdeckung von Schaufenstern durch Plakate, Banner oder dergleichen unmittelbar vor oder hinter der Schaufensterscheibe. Ausnahmsweise können einzeilige Bekle-

bungen der Schaufenster im oberen Drittel mit Einzelbuchstaben in einer Höhe von max. 30 cm zugelassen werden, wenn weitere Fassadenwerbung nicht möglich ist oder nicht ausgeführt wird.

- 11.8 Werbeanlagen sind unzulässig als im rechten Winkel zur jeweiligen Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (sog. „Ausleger“).
- 11.9 Innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen sowie innerhalb der mit „GF 1“, „GF 2“ und „G 1“ bezeichneten Flächen sind Werbeaufsteller (sog. „Passantenstopper“) unzulässig. Das Verbot gilt auch für Fahrräder, Fahrradständer und vergleichbare Anlagen mit örtlich gebundenen Werbeträgern.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

12. Ersatz der Bebauungspläne 32.01.00 und 32.01.02

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

IV. HINWEISE

A Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

B Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

C Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in den textlichen Festsetzungen 6.1-6.5 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, zur Einsicht bereit.

D Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit der Seeschifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern

oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

E Hochwasserrisikogebiet

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

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

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

G Berücksichtigung von vogelfreundlichem Glas

Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern, transparenten Balkonbrüstungen oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Beispiele sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) zu entnehmen.

H Beteiligung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege bei Bodeneingriffen

Vor Beginn von Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie und Denkmalpflege erforderlich. Funde sind der oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden.

BEGRÜNDUNG

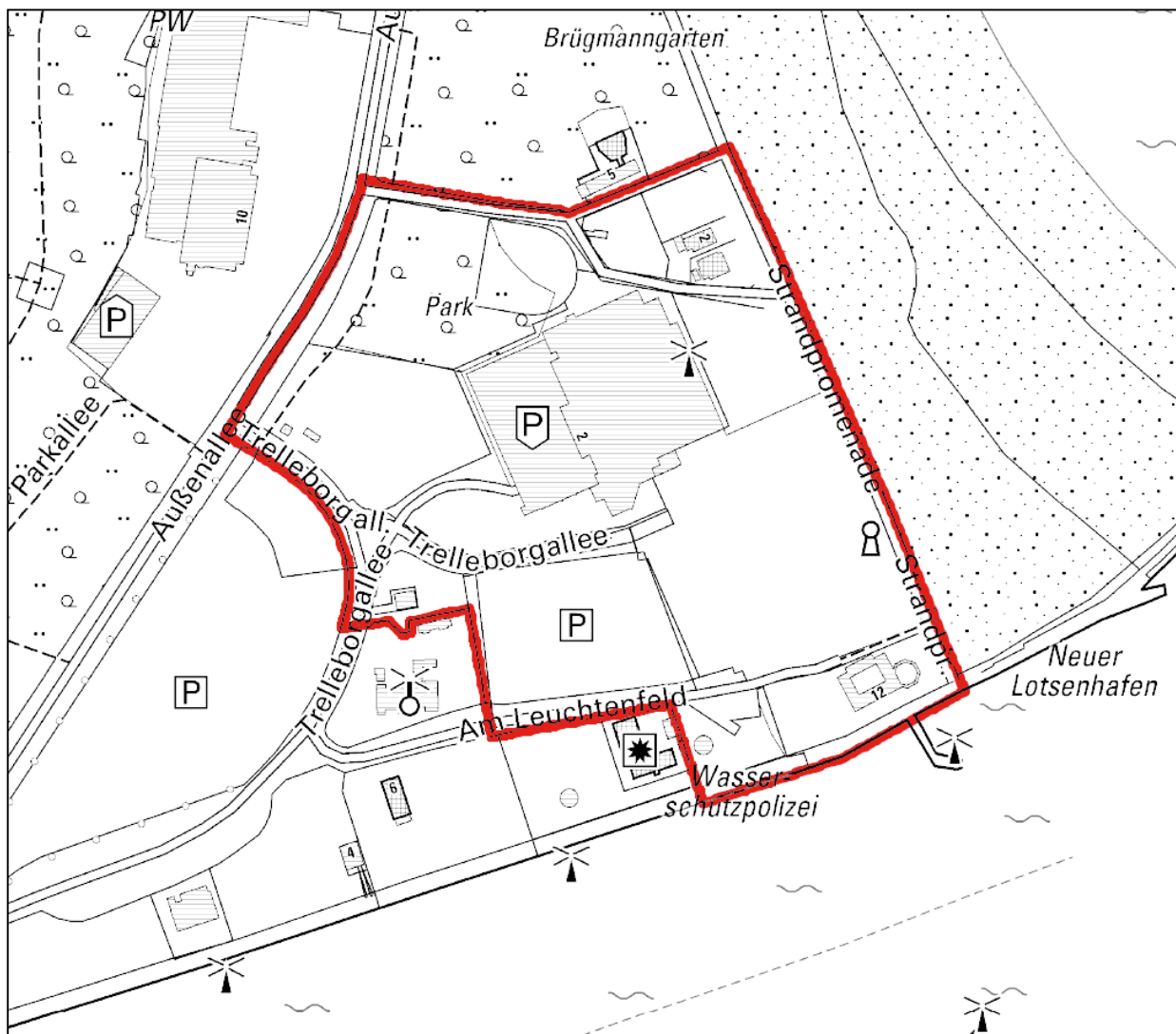
Anlage 5

zum Bebauungsplan 32.01.04

– Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top –
Lübeck-Travemünde

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 12.10.2015



Lageplan (Maßstab ca. 1: 10.000)

Hansestadt Lübeck

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

Planungsbüro:

claussen-seggelke stadtplaner

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

Umweltbericht:

Andresen Landschaftsarchitekten

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5	Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde	10
3.6	Masterplan Zentrales Kurgebiet einschließlich Travepromenade	10
3.7	Fremdenverkehrssatzung	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“	17
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.4	Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen	20
5.3	Erschließung	22
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	22
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	22
5.3.3	Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	22
5.3.4	Öffentliche Parkplätze, Private Stellplätze, Fahrradstellplätze	23
5.3.5	Ver- und Entsorgung	24
5.4	Grün, Natur und Landschaft	26
5.4.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	26
5.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.5	Schallschutz	27
5.6	Hochwasserschutz	29
5.7	Erhaltungsbereich	30
5.8	Gestaltung	31

5.8.1	Dachform	31
5.8.2	Anordnung von Technischen Anlagen	31
5.8.3	Fassadengestaltung	31
5.8.4	Werbeanlagen	32
5.9	Kennzeichnungen	32
5.10	Hinweise	33
6.	Umweltbericht	34
6.1	Untersuchungsrahmen	34
6.2	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	35
6.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	37
6.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen (Zusammenfassung Fachbeitrag)	40
6.4.1	Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)	40
6.4.2	Schutzgut Boden / Wasser	41
6.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere / FFH-Verträglichkeit	43
6.4.4	Schutzgut Klima / Luft	47
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	48
6.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	50
6.5	Maßnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können	50
6.6	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	51
6.6.1	Erhaltung von Bäumen und Parkanlagen im Plangebiet	51
6.6.2	Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet	51
6.6.3	Anlage von Stauden- und Gräserflächen	52
6.6.4	Extensive Dachbegrünung	53
6.6.5	Begrünung Bereich (GA 2) im Sondergebiet SO 2	53
6.6.6	Baumersatzpflanzungen	53
6.6.7	Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung	54
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	55
6.8	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	55
6.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
6.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	56
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	56
7.1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	56
7.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	57
7.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	57
7.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	57
7.1.5	Sonstige Umweltauswirkungen	57
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	57
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	58

7.4	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	58
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	58
9.	Finanzielle Auswirkungen	58
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	58
9.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	58
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	58
10.1	Verfahrensübersicht	58
10.2	Rechtsgrundlagen	60
10.3	Fachgutachten	60

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die in der Gemarkung Travemünde, Flur 3 gelegenen Flurstücke 108/8 (tlw.), 20/86, 20/85, 20/99, 625, 627, 626, 623, 624, 20/54, 20/107, 20/108, 394/20, 639 (tlw.), 599/20, 598/20, 20/84, 628, 645, 634, 20/93 (tlw.), 20/94 (tlw.), 641 (tlw.), 20/65, 20/79, 20/36, 20/32, 648, 20/67, 20/78, 20/101, 20/97, 20/95, 630, 632, 633, 20/91 (tlw.), 1/38 (tlw), 647, 646, 642, 637, 643, 638, 640, 644 in Lübeck-Travemünde. Rechtlich maßgeblich ist die zeichnerische Abgrenzung in Teil A, Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

Der Bebauungsplan 32.01.04 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1548), im Normalverfahren aufgestellt.

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

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

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

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

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Hochwasserschutz

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

Geologie

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

Bodenversiegelung

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

siehe auch Umweltbericht

Vegetationsbestand

siehe Umweltbericht

Altlastenverdacht

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

Natur- und Artenschutz

siehe Umweltbericht

Schutzgebiete

siehe Umweltbericht

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 634 und 639 (teilweise) (Teil der Travepromenade/ Nordermole) befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Im südlichen Bereich der Promenade ist das bundeseigene Flurstück 1/38 betroffen. Hierüber besteht ein Nutzungsvertrag mit dem Kurbetrieb Travemünde mit der Zweckbestimmung „öffentliche Promenade“. Sämtliche weiteren Grundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum, teilweise bestehen Erbbaurechte Privater. Zwischen der Hansestadt Lübeck und der Maritim Hotelgesellschaft wurde im Jahr 2010 ein Vertrag über den wechselseitigen Tausch von Grundstücken/Grundstücksteilen im Plangebiet geschlossen. Der Eigentumsübergang ist bislang nur teilweise vollzogen.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs im Siedlungsachsenraum Lübeck.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet Sport und Erholung“ sowie „Hafen“ dar.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

siehe Umweltbericht

3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde

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

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

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

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

3.6 Masterplan Zentrales Kurgebiet einschließlich Travepromenade

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

Für das Zentrale Kurgebiet einschließlich Travepromenade wurde ein Masterplan vom Bereich Stadtplanung erarbeitet, der am 25.03.2010 von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Die Planungsziele sind in der Fortschreibung aktualisiert worden. Er verfolgt das Ziel einer städtebaulichen und landschaftsräumlichen Aufwertung des Bereichs. Insbesondere soll auch die Erschließung neu organisiert werden. Das Leuchtenfeld soll als Landschaftspark gestaltet werden. In diesem Zuge ist ein Teilrückbau der Trelleborgallee und eine Einbindung in die landschaftsplanerische Konzeption vorgesehen. Auch die Straße Am Leuchtenfeld soll mittelfristig auf Anliegerverkehr reduziert und im Übrigen als Fußgänger- und Radfahrerbereich neu gestaltet werden. Die Strandpromenade ist bereits neu gestaltet worden. Die Travepromenade soll nun ebenfalls eine Neugestaltung erhalten und mit der

Freiraumgestaltung des geplanten neuen Hotel- und Apartment Resorts verschmelzen. Vor dem neuen Hotel-Resort werden somit hochwertig gestaltete Plätze und öffentliche Räume entstehen, mit einer freiräumlichen Anbindung an den neu zu schaffenden Landschaftspark und die Strand- sowie Travepromenade.

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

3.7 Fremdenverkehrssatzung

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

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

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

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

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

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

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

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

5.2.1.1 Sondergebiet „Kurgebiet“

Allgemeine Zweckbestimmung

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

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

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

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

Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

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

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

Für das „Maritim“-Hochhaus im Teilgebiet des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sollen zukünftig daher neben einer Hotelnutzung und der Nutzung durch Ferienwohnungen ab dem dritten und bis einschließlich dem vierunddreißigsten Geschoss (gerechnet bezogen auf die Verkehrsfläche der Strandpromenade) alternativ oder ergänzend auch dauerwohnliche Nutzungen zulässig sein (mit „(WO)“ bezeichnete Fläche des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“). Die Funktion und der Gebietscharakter des Gesamtgebiets bleiben gewahrt, da die überwiegenden Teile des Sondergebiets „Kurgebiet“ (Sockelbebauung des Teilgebiets „SO 1“, Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“) ausschließlich für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung genutzt

werden. Die damit implizierte Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist mit dem Zweck der Fremdenverkehrssatzung vereinbar: Die im „Maritim“-Komplex ggf. entfallenden Beherbergungsangebote werden durch das neue Angebot im neu zu errichtenden Hotel und im Apartmenthaus mindestens ersetzt, so dass sich das Gesamtangebot nicht reduziert.

Läden sowie Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus können dazu beitragen, die Attraktivität des Kurgebiets für seine Besucher zu steigern. Im „Maritim“-Komplex bestehen in den ersten beiden Geschossen kleinere Ladenflächen (derzeit insgesamt ca. 840 m²). Sie dienen zur Versorgung des Gebiets (d.h. für Bewohner und Besucher des Kurgebiets) und zur Befriedigung der touristischen Bedarfe im Kurgebiet. Sie sollen daher weiterhin allgemein zulässig sein.

Grundsätzlich erfolgen die zu treffenden Festsetzungen für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“, d.h. den sogenannten „Maritim“-Komplex, in Orientierung am vorhandenen Bestand. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen werden bestandsbezogen gesichert (mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichnete Flächen, Gesamtgröße ca. 840 m²). Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass im Zuge einer zukünftigen Neukonzeption der Sockelnutzungen möglicherweise andere Flächenzuschnitte oder zusätzliche Ladenflächen ergeben könnten. Dies ist in Ermangelung einer konkreten Vorhabenplanung für diesen Bereich noch nicht absehbar. Um für die Zukunft zusätzliche und flexibel anzuordnende Einzelhandelsflächen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise im ersten und im zweiten Vollgeschoss weitere Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden können. Voraussetzung für eine Ausnahme ist, dass der Anteil der durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Geschossfläche im Verhältnis zur Gesamtgeschossfläche insgesamt untergeordnet bleibt. Hiervon kann sicher ausgegangen werden, wenn die in den beiden Sockelgeschossen durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Geschossflächen in Summe 1.200 m² nicht überschreiten. In diesem Fall sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes zu erwarten. Ferner kann bei einem derart untergeordneten Anteil der Einzelhandelsnutzung der Gebietscharakter insgesamt gewahrt werden.

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsnutzungen wird auf maximal 400 m² je Betrieb begrenzt, um nachteilige Auswirkungen auf den Einzelhandel im Zentrum Travemündes auszuschließen. Folgende zentrenrelevanten Sortimente werden für die Versorgung des Gebiets und zur Befriedigung der touristischen Bedarfe zugelassen:

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

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

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

- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften

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

Im Plangebiet können des Weiteren auch Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen, Konferenz-, Messe- und Tagungsstätten, Einrichtungen zur Fort- und Weiterbildung, kulturelle Einrichtungen wie z.B. Theater, Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen,- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Kurbetriebs und des Tourismus, Betriebe und Räume für freie Berufe des Kur- und Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen / Kliniken, Sanatorien, gesundheitsorientiertes Krafttraining, Physiotherapeuten, Gesundheitszentren, Kur(mittel)häuser, Reha- und Vorsorgeeinrichtungen oder Ähnliches zugelassen werden, da derartige Einrichtungen das Angebot im Kurgebiet sinnvoll ergänzen können.

Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. Garagengeschoßen unterzubringen, um eine von ruhendem Verkehr weitgehend freie Außenanlagengestaltung umsetzen zu können. Innerhalb der mit „(GA 1)“ bezeichneten Teilfläche sind außer Tiefgaragen und Garagengeschoßen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Teilgebiet „SO 2“ (geplantes Hotel / Schwimmbad)

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

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

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

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

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

Innerhalb der mit „(GA 2)“ bezeichneten Teilfläche sind ausschließlich oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und Garagengeschoße und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Kurgebiets zulässig. In diesem Bereich soll entweder eine oberirdische Stellplatzanlage oder ein Garagengeschoß in Verbindung mit einer Tiefgarage entstehen. Die Stellplatzanlage / das Garagengeschoß ist zu überdachen (Carport oder Garagengeschoß). Dach und Fassade sind umfassend zu begrünen, um das

Erscheinungsbild von der Strandpromenade und der Wegeverbindung zum Leuchtenfeld aus sowie die Aufsicht vom „Maritim“-Komplex nicht negativ zu beeinträchtigen (vgl. Kapitel 5.4, 6.6.4, 6.6.5).

Teilgebiet „SO 3“ (geplante Ferienapartmentanlage / Einzelhandel)

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

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

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

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

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

Durch die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen je Betrieb und die Einschränkungen der zulässigen Sortimente ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Zentrum Travemündes zu rechnen. Der Einzelhandel im Teilgebiet „SO 3“ wird zu einer positiven Belegung der Travepromenade und der Strandpromenade beitragen und den exponierten Standort für Besucher und Touristen zu einem attraktiven Anziehungspunkt des „Zentralen Kurgebiets“ machen.

5.2.1.2 Sondergebiet „Hafen“

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

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

5.2.1.3 Allgemeines Wohngebiet

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

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

5.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“

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

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

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

5.2.3.1 Sondergebiet „Kurgebiet“

Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

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

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

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

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

Teilgebiet „SO 2“ (geplantes Hotel / Schwimmbad)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausnahmsweise können die als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, um bis zu 1,5 m und durch Aufbauten für Technische Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc. um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Dies ist verträglich, da ansonsten alternativ die Höhe der Attika noch weiter erhöht werden müsste oder ein zusätzliches Technikgeschoss errichtet werden müsste, um diese Bauteile und Anlagen vollständig zu verdecken. Dadurch, dass die Flächen, in denen Technische Anlagen zulässig sind, auf gegenüber der Gebäudefassade zurückgesetzte Bereiche des Daches beschränkt

werden (mit „TA“) bezeichnete Flächen), ergibt sich von der Perspektive des Hotelvorplatzes, der Strandpromenade und der Travepromenade keine Einsehbarkeit der Anlagen.

Für die Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser gilt, dass hier eine ansprechende Gestaltung in Anlehnung an die sonstige Dach- und Fassadengestaltung möglich ist und dadurch negative Auswirkungen vermieden werden.

Teilgebiet „SO 3“ (geplante Ferienapartmentanlage / Einzelhandel)

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3.2 Sondergebiet „Hafen“

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

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

5.2.3.3 Allgemeines Wohngebiet

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

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

5.2.3.4 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrszentrale“

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

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

5.2.4 Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen

5.2.4.1 Sondergebiet „Kurgebiet“

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

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

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept, dass für die überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss eine durchgehende Bebauung als Sockelgeschoss und darauf aufbauend einzelne höhere Baukörper vorsieht. Dieses städtebauliche Motiv findet sich sowohl beim „Maritim“-Komplex als auch bei den neu zu errichtenden Gebäude des Hotels und der Ferienwohnungen.

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

Teilgebiet „SO 1“ („Maritim“-Komplex)

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

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

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

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ dürfen die Baugrenzen durch Außenwände allseitig ausnahmsweise in einer geringfügigen Tiefe von bis zu 0,5 m überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität in der

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

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

In Hinblick auf die Abstandsflächen gilt auch hier, dass Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen, im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Dies entspricht dem im Wettbewerb entwickelten städtebaulichen Entwurf, welcher vorsieht, dass die Lobby des Hotelbaus direkt an das Apartmenthaus angebaut wird und somit visuell ein zusammenhängendes Sockelgeschoss entsteht. Die beiden über diesem Sockelgeschoss aufgehenden Baukörper des Hotels und des Apartmenthauses stehen mit einer städtebaulichen Fuge zueinander. Abstandsflächen zwischen diesen beiden Gebäuden werden nicht ausgelöst bzw. können unterschritten werden, da festgesetzt ist, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

5.2.4.2 Sondergebiet „Hafen“

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

5.2.4.3 Allgemeines Wohngebiet

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

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

5.2.4.4 Fläche für den Gemeinbedarf

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

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.3 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

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

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

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

Zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Leuchtenfelds an die Strandpromenade werden im Bereich des zukünftig privaten Grundstücks 645 im Teilgebiet „SO 2“ ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe, Strandreinigung) gesichert (GF 1). Die Feuerwehr darf diese Flächen ebenfalls befahren. Eine Eintragung von entsprechenden Rechten für die Feuerwehr in den Bebauungsplan ist regelmäßig nicht erforderlich. Beim Entwurf der Erschließungselemente wurden bereits die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr berücksichtigt.

Der auf den zukünftig privaten Grundstücken 20/32, 646 und 645 gelegene Wendehammer sowie die Zufahrt zu den im Teilgebiet „SO 2“ geplanten Stellplätzen (Parkgarage) wird für die öffentliche Befahrbarkeit mit einem Fahrrecht (GF 2) gesichert. Weiterhin wird mit auf der mit GF 1 bezeichneten Fläche zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Leuchtenfelds an die Strandpromenade ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Die beschriebenen Festsetzungen zu Geh- und Fahrrechten bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schließen auch eine Benutzung durch Radfahrer nicht aus.

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

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

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

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

5.3.4 Öffentliche Parkplätze, Private Stellplätze, Fahrradstellplätze

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

Der Parkplatz des ehemaligen „Aqua Top/Kurzentrum“ (Parkplatz „Am Leuchtturm“) weist derzeit 200 öffentlich nutzbare Parkplätze auf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden diese Parkplätze entfallen. Eine Neuerstellung der entfallenen Parkplätze ist im Zuge des Bauvorhabens nicht vorgesehen. Für neue öffentliche Parkplätze ist innerhalb des Plangebiets kein Raum. Mit dem Entwurf zum „Parkraumkonzept Travemünde“ hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung bereits ein Konzept vorgelegt, wie sich der ruhende Verkehr in Travemünde unter Berücksichtigung des Wegfalls bzw. der Kapazitätsreduzierung mehrerer größerer öffentlicher Parkplätze in Zukunft organisieren lässt. Insbesondere muss auch die stark saisonale bzw. veranstaltungsabhängige Auslastung in Betracht gezogen werden. So zeigt eine Auswertung der KWL GmbH als Betreiber des Parkplatzes „Am Leuchtturm“, dass im Jahr 2014 selbst an ausgewählten Sommerwochenenden (06.07., 03.08.) nur eine Auslastung von knapp 60 % erreicht werden konnte. Lediglich bei der Travemünder Woche konnte eine Vollausslastung erreicht werden. Aus wirtschaftlicher Betrachtung und unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Auslastungszahlen kann auf die Parkplätze „Am Leuchtturm“ verzichtet werden. Zur Abdeckung der Spitzenbedarfe an ausgewählten Veranstaltungstagen sieht das Parkraumkonzept vor, verstärkt Bedarfsparkplätze am Ortsrand zu nutzen. Als Optionen für die Schaffung neuer Parkmöglichkeiten im Kurgebiet kommen ein Parkhausneubau am Godewind / Am Fahrenberg sowie ein Parkhausneubau am Lotsenberg in Betracht.

Die für das geplante neue Hotel im Teilgebiet „SO 2“ erforderlichen Stellplätze (ca. 166 Stellplätze) sollen entweder in einer an den „Maritim“-Komplex baulich anschließenden Parkgarage (in der Planzeichnung mit „(GA 2)“ bezeichnet, oberirdisch eingeschossig, unterirdisch eingeschossig) untergebracht werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, Teile der bestehenden Tiefgarage des „Maritim“-Komplexes zu nutzen und ca. 24 Stellplätze ebenerdig, eingegrünt, unterzubringen (Fläche „(GA 2)“). Vor der Hotelvorfahrt werden ca. 4 oberirdische Stellplätze angeordnet.

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

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

Die Hansestadt Lübeck verfolgt das Ziel, Lübeck (gesamtstädtisch) fahrradfreundlicher zu machen. In den neu zu errichtenden Gebäuden ist die Unterbringung von Fahrradstellplätzen in der erforderlichen Zahl notwendig, diese Zahl orientiert sich an der Anlage „Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen für Fahrräder“ der Landesbauordnung SH.

5.3.5 Ver- und Entsorgung

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck.

a) Energie-, Wärme- und Trinkwasserversorgung

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

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

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

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

Eine Wasserleitung zur Versorgung der Strandpromenade verläuft teilweise innerhalb des Sondergebiets SO 2 (Flurstück 645), teilweise auf zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 5) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

10kV-Mittelspannungskabel verlaufen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche Flurstück 394/20 und auf den zukünftig privaten Flurstücken 645, 647, 20/36 und 20/32. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 6) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

Eine Gasleitung zur Versorgung des Flurstücks 634 verläuft teilweise innerhalb des Sondergebiets SO 2 (Flurstück 645), teilweise auf zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 7) wird zugunsten der Stadtwerke Lübeck im Bebauungsplan gesichert.

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

b) Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

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

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

Hier verlaufen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

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

Hier verlaufen private Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle.

- GFL 3, öffentliche und private Grünflächen, Sondergebiet „Kurgebiet“ (Flurstücke 625, 20/99, 633, 632, 630, 20/67, 20/36, 20/79, 645)

Hier verlaufen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

Auf dem Flurstück 20/79 verläuft im Bereich des heutigen Parkplatzes ein weiterer Regenwasserkanal DN 500, der im Zuge der Umsetzung der Planung auf die Trasse GFL 3 verlagert werden kann. Die Umlegung kann im Zuge des Verkaufs des städtischen Grundstücks 645 an einen privaten Käufer verbindlich geregelt werden.

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

c) Leitungstrassen Wasser- und Schifffahrtsamt

Im Bereich der Flurstücke 628 und 645 in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ und „SO 2“, im Bereich der Strandpromenade (Flurstück 639) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstücke 643, 641) verläuft eine

Leitungstrasse zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsamtes, die mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 8) gesichert wird. Der Verlauf und die Schutzstreifenbreite der genannten Leitungstrassen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Trasse ist in der angegebenen Breite von 2,0 m weder zu bebauen noch mit Gehölzen oder Bäumen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind alle Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand der Leitungen gefährden.

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

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume an der Straße „Am Leuchtenfeld“ sollen aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung erhalten bleiben. Alle weiteren Einzelbäume, Baumgruppen und flächige Gehölze in den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen des Plangebiets sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich der Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnahe zu ersetzen.

Neupflanzungen von Bäumen können im Bereich der neu geplanten Stellplatzanlagen sowie auf den Platz- und Wegeflächen insbesondere in den Teilgebieten „SO 2“ und „SO 3“ erfolgen. Hier sollen auch Vegetationsflächen mit Gräsern und Stauden neu angelegt werden.

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

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

Im Plangebiet sind zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses neu anzulegende Wegeflächen sowie neu anzulegende Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.). Diese Verpflichtung gilt im Baugebiet „SO 1“ nur für Neubauten.

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

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

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt im Baugebiet „SO 1“ nur für Neubauten.

5.5 Schallschutz

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

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord, Auftrags-Nr. 8000649270/914UBS093 vom 28.10.2014) können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm, an den Gebäuden getroffen werden.

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

Verkehrslärm

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

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

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

Gewerbelärm

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

Die Beurteilungspegel der nächtlichen Kreuzschiffahrt verursachen im Sondergebiet in der Nacht Beurteilungspegel zwischen 21 und 42 dB(A). Der Nacht-Orientierungswert für

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

In dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ kommt es im Bestand im Bereich der Anlieferung im Norden und der Tiefgaragenzufahrt im Süden zu geringen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte. In dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 3“ kommt es im Bereich der geplanten Stellplatzanlage des Apartmenthauses Süden zu geringen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte. Da es sich hierbei um Überschreitungen von geringem Ausmaß handelt, die zudem von den Nutzern der jeweiligen baulichen Anlagen selbst verursacht werden, und unter Würdigung der Tatsache, dass bereits aufgrund des Verkehrslärms umfangreiche bauliche Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt werden, kann auf zusätzlichen Schallschutz verzichtet werden.

Freizeit- und Sportlärm

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

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

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

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

Der Bebauungsplan verfolgt vorrangig das Planungsziel, die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des „Zentralen Kurgebietes“ zu fördern. Neben dem Ausbau der touristischen Infrastrukturen sowie neuer Beherbergungsangebote – in diesem Fall die Neuerrichtung eines Hotels mit Schwimmbad und Wellnessbereich sowie einer Ferienapartmentanlage -wird insbesondere eine Verbesserung der Erholungs- und Freizeitfunktionen, verbunden mit einer zeitgemäßen und attraktiven Weiterentwicklung des städtebaulichen, landschaftlichen und gestalterischen Erscheinungsbildes, angestrebt. Es ist nicht erkennbar, dass ein Widerspruch zwischen Erholungsfunktionen

(Beherbergungsbetriebe) und Freizeitangeboten (neues Schwimmbad) besteht. Die Sonderveranstaltungen im Bereich des Plangebiets bzw. angrenzend (Brüggmanngarten, Strand- und Travepromenade) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans.

Vergleich zur Bestandssituation

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

Maßnahmen zum Schallschutz

Den Empfehlungen des Gutachters folgend wird für den Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“ sowie das allgemeine Wohngebiet der Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Die erstmalige Festsetzung eines Lärmpegelbereichs für dieses Teilgebiet sichert bei Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ein höheres Schutzniveau, als es heute im Bestand gegeben ist.

Für die neu zu bebauenden Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“ gelten die Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs III.

Zusätzlich gelten im Sondergebiet SO Hafen und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Büroräume und ähnliche Räume die Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs IV.

In den Lärmpegelbereichen III und IV ist bei Übernachtungsräumen der hygienische Luftwechsel durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

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

5.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

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

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

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

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

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

5.7 Erhaltungsbereich

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

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

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

Die Abgrenzung des städtebaulichen Erhaltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.8 Gestaltung

5.8.1 Dachform

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

5.8.2 Anordnung von Technischen Anlagen

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

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

Aus vorgenannten Gründen sollen Anordnung, Ausmaß und Gestaltung der Technischen Anlagen auf den Dächern der Teilgebiete „SO 2“ und „SO 3“ näher geregelt werden. Für die Anlagen im Teilgebiet „SO 1“ besteht Bestandsschutz, hier ist lediglich bei Neubauten und Erweiterungen zu beachten, dass Aufbauten für Technische Anlagen gruppiert anzuordnen, einzuhausen und gestalterisch zusammenzufassen sind.

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

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

5.8.3 Fassadengestaltung

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

gestalterisch aber unterschiedliche Baukörper (Hotel und Ferienapartmenthaus) vor, die durch einen gemeinsamen eingeschossigen Bauteil miteinander verbunden sind.

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

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

Grundsätzlich sind für die Außenwandflächen helle Materialien zu verwenden.

Für die Fassadengestaltung werden Wärmedämmverbundsystemfassaden ausgeschlossen, hiervon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile bis maximal 10 vom Hundert der Gesamtaußenwandfläche. Die Festsetzung erfolgt ausschließlich aus baugestalterischen Gründen, um an diesem städtebaulich herausgehobenen Ort eine qualitätvolle, hochwertige Fassadengestaltung, wie sie in dem dem Bebauungsplan vorausgegangenen städtebaulichen Wettbewerb entwickelt wurde, langfristig zu sichern. Insbesondere auch aufgrund der exponierten Lage und den zu erwartenden Witterungseinflüssen erscheint eine reine Wärmedämmverbundfassade an dieser Stelle wenig nachhaltig und pflegeaufwendig.

5.8.4 Werbeanlagen

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

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

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

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

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

5.9 Kennzeichnungen

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

5.10 Hinweise

- A Kampfmittel**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Bodenverunreinigungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Maßnahmen zum baulichen Schallschutz**
Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 6.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, zur Einsicht bereit.
- D Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit der Seeschifffahrt**
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- E Hochwasserrisikogebiet**
Die Teile des Plangebiets mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN sind Hochwasserrisikogebiet, es sind Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen (vgl. Festsetzung 7.1).
- F Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG bzw. § 44 BNatSchG**
Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März (§ 27a LNatSchG). Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren ist nur in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; sollten Fledermäuse gefunden werden, können ggf. künstliche Fledermausquartiere in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden installiert werden.

G Berücksichtigung von vogelfreundlichem Glas

Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern, transparenten Balkonbrüstungen oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Beispiele sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) zu entnehmen.

H Beteiligung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege bei Bodeneingriffen

Vor Beginn von Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie und Denkmalpflege erforderlich. Funde sind der oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden.

6. Umweltbericht

6.1 Untersuchungsrahmen

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

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

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

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

Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht werden folgende Daten ausgewertet:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck,
- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.01.04; Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck,
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 32.01.04 – „Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua-top“ der Hansestadt Lübeck; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock 09/2014,

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

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

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

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

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

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

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

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

Teilbereiche des rechtskräftigen B-Plans 32.01.00	Entsprechende Teilbereiche der Planänderung B-Plan 32.01.04
- Sondergebiet Teil I und II zwischen der Straße "Am Brügmanngarten" und der Straße "Am Leuchtenfeld": - unterschiedliche Geschossigkeiten: I, II und IV sowie für das Hochhaus XXXV; - GRZ 0,37, GFZ 2,4 - Erhalt von Einzelbäumen am westlichen und südlichen Rand	- Sondergebiet SO 1 Maritim-Komplex, Geschossigkeit I, II und IV sowie für das Hochhaus XXXV (entspricht Bestand) - Sondergebiet SO 2 Hotel, Gastronomie und Schwimmbad: Geschossigkeit I und VIII - Öffentliche Grünfläche östlich der Außenallee (Parkanlage) mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen - Öffentliche Grünfläche nördlich der Straße "Am Brügmanngarten" mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen - Öffentliche Grünfläche östlich des Maritim-Komplexes mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen - Private Grünflächen südwestlich und nördlich des Maritim-Komplexes mit Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen - Wegfall von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen - Neupflanzung von Einzelbäumen - Anlage von offenen Vegetationsflächen - extensive Dachbegrünung
Parkplatzfläche nördlich der Straße "Am Leuchtenfeld"	- Sondergebiet SO 3 Ferienwohnungen, Läden und Gastronomie: Geschossigkeit I und VII - Wegfall von Einzelbäumen und Baumreihen - Neupflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich - Anlage von offenen Vegetationsflächen - extensive Dachbegrünung
Allgemeines Wohngebiet WA nördlich der Straße "Am Brügmanngarten": III-geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,9	Allgemeines Wohngebiet WA nördlich "Am Brügmanngarten", III-geschossig, GRZ 0,3 / GFZ 0,9
Flächen für Versorgungsanlagen "Kläranlage"	Öffentliche Grünfläche
Bereiche südlich der Straße "Am Leuchtenfeld": Westteil (B-Plan 32.01.02):	Bereiche südlich der Straße "Am Leuchtenfeld": - Westteil: Sondergebiet Hafen „Mitte“: Verkehrsfläche besonderer

Sondergebiet Hafen Ostteil: Gemeinbedarfsfläche "Lotsenstation"	Zweckbestimmung (Platzbereich) Ostteil: Gemeinbedarfsfläche "Verkehrszentrale"
---	--

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

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

Übergeordnete Ziele:

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

Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

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

F Freizeitanlage (ehemaliges Aquatop)

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

am nördlichen Planrand: V Verkehrsflächen

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



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

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck 2013

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

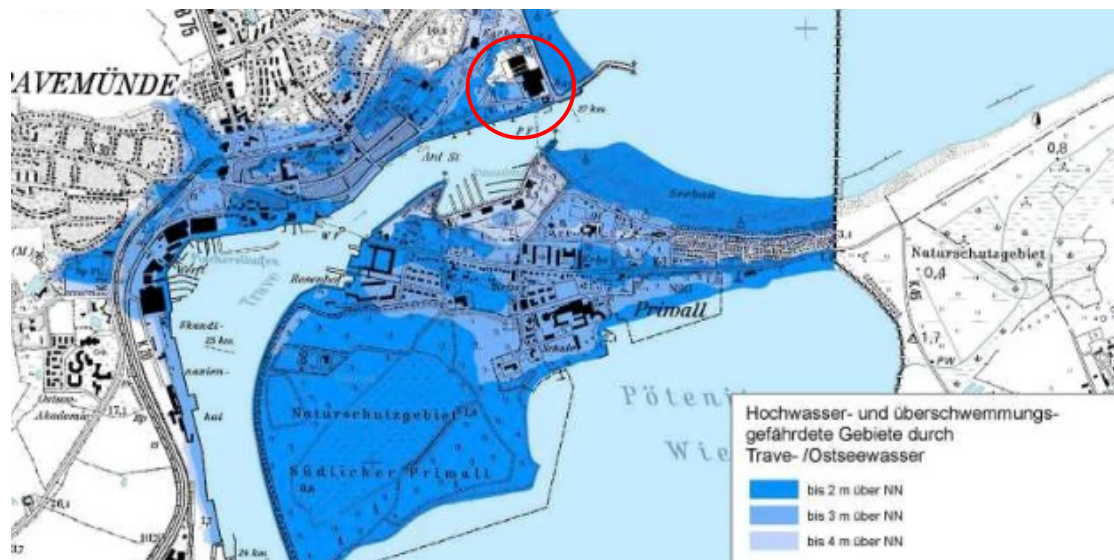


Abbildung 2: Hochwasser und überschwemmungsgefährdete Gebiete durch Trave-Ostseewasser in Travemünde und auf dem Priwall

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

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

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



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

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

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

Themenkarte "Klima und Luftgüte"

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

weitere Schutzgebiete/Schutzobjekte:

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

Hinweise auf archäologische Denkmale liegen derzeit nicht vor. Allerdings befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Leuchtturms Travemünde, dem Standort des ältesten Seezeichens an der Ostsee und mutmaßlich auch einer mittelalterlichen Befestigungsanlage der Traveeinfahrt. Grundsätzlich kann daher im Umfeld mit archäologischen Funden gerechnet werden. Es ist daher bei allen Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass Mitarbeiter des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege tätig sein müssen, um eventuelle kulturgeschichtlich relevante Funde zu bergen und Befunddokumentationen vorzunehmen. Damit ist die rechtzeitige Information der archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, über die beabsichtigten Bodeneingriffe sowie den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Werden umfangreichere archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren gem. DSchG SH zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet. Funde sind der oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden.

Der Leuchtturm (außerhalb des Plangebietes) ist eingetragenes Denkmal. Weitere Denkmale im Umfeld sind in Kap. 4.6 benannt.

Das Plangebiet grenzt an das ruhige Gebiet „Inneres Kurgebiet“ gem. der EU-Umgebungslärmrichtlinie an, das somit §47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen ist.

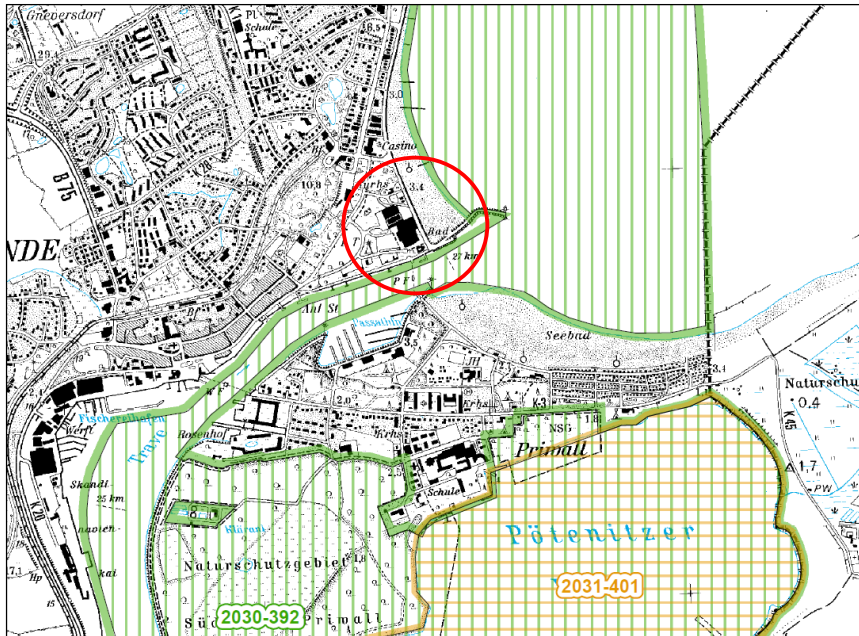


Abbildung 4: Übersicht über den nordöstlichsten Teil des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveföhrde und angrenzende Flächen“

6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen (Zusammenfassung Fachbeitrag)

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

6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

Bestandsaufnahme:

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

Vorbelastungen:

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

Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion:

Die Erholungsfunktion bleibt für das gesamte Plangebiet erhalten. Durch die geplanten Baumaßnahmen (neue Gebäude und Außenanlagen) wird das gesamte Gebiet eine deutliche funktionale und gestalterische Aufwertung erfahren. Die wichtigen Wegeverbindungen vor allem in Ost-West-Richtung wie z.B. zwischen Maritim-Komplex und neuem Hotel- bzw. Ferienhauskomplex (GF 2) oder zwischen der Straße Am Leuchtenfeld und der Strandpromenade (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) werden im Vergleich zur ehemaligen Situation am Aqua-Top Gebäudes mit den damals unterschiedlichen Freiraumebenen und Undurchlässigkeiten deutlich verbessert, aufgeweitet und klarer strukturiert. Die wichtige fußläufige Verbindung zwischen Leuchtenfeld und Travepromenade östlich des Leuchtturm-Geländes (G 1) bleibt erhalten und wird unabhängig vom Parkplatz geführt.

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

Emissionen/Immissionen:

Gem. Schallschutzgutachten (Ergebnisse s. auch Kap. 5.5) können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm, an den Gebäuden getroffen werden. Die Festsetzung greift bei der Neuerrichtung, (Nutzungs-)Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen.

6.4.2 Schutzgut Boden / Wasser

Bestandsaufnahme:

Topographie/Boden:

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

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

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

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Wasser:

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

Vorbelastungen durch Bodenversiegelungen:

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

Umweltauswirkungen der Planung:

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

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

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

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

Hochwasser:

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

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

6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / FFH-Verträglichkeit

Bestandsaufnahme:

Biotoptypen:

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

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

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

Fauna:

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

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

Nachfolgend eine Kurzdarstellung der bisherigen Erkenntnisse:

Fledermäuse:

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

Brutvögel:

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

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

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

Umweltauswirkungen der Planung:

Bäume:

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

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

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

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

Fauna:

Wirkungen auf Vögel:

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

Dieser Verlust nimmt auch den Arten mit kleinen Revieren nur relativ kleine Anteile an ihren Revieren. Der Verlust ist so gering, dass nicht davon auszugehen ist, dass ein komplettes

Brutrevier zerstört oder doch so verkleinert (beschädigt) wird, dass es seine Funktion verliert. Wesentliche Revierteile gehen nicht verloren. Ein Ausweichen ist für die betroffenen Arten möglich, da sie einerseits zu den anpassungsfähigen Arten gehören und zudem in der Nachbarschaft weitere, größere Gehölze bestehen (Parkanlage). Die Park- und Gartenareale des Untersuchungsgebietes bleiben zudem erhalten.

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

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

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

Hotels, Apartmenthäuser, Schwimmbäder und sonstige Kureinrichtungen weisen aufgrund ihrer Nutzeransprüche einen hohen Anteil an Fensterflächen auf. Bei einer Fassadengestaltung mit einem hohen Glasanteil oder transparenten Balkonbrüstungen sind zur Vermeidung einer überdurchschnittlichen Häufung von Kollisionsopfern in der Bauausführung geeignete Maßnahmen zu treffen, Beispiele sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen.

Wirkungen auf Fledermäuse:

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

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

Nahrungsflächen werden nicht verkleinert.

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

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

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

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

FFH-Verträglichkeitsprüfung:

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

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

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

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

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

Übersicht über Fernwirkungen und kumulative Betrachtung:

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

Damit wäre eine signifikante Wirkung auf die Vogelschutzgebiete

- 1931-301 Brodtener Ufer

- 2031-401 Traveförde
- 2031-471 Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See
- 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff

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

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

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

6.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Klima:

Das Plangebiet vereint mehrere Klimatoptypen:

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

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

Luft:

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

In einer gutachtlichen Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung wurde der besondere Immissionsbeitrag des nahegelegenen Schiffsverkehrs und des Straßenverkehrs der näheren Umgebung zur Luftschadstoffbelastung im Plangebiet bestimmt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Hintergrundbelastung wurde die Gesamtbelastung ermittelt, die anhand des Vergleichs mit den Grenzwerten der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV /1/) beurteilt werden kann. Im Rahmen der Immissionsprognose werden dafür die Schadstoffe Partikel PM10, Partikel PM2,5, Stickstoffdioxid (NO₂), Schwefeldioxid (SO₂) und Benzol (C₆H₆) hinsichtlich der zu erwartenden jährlichen Immissionen ermittelt und bewertet. Vom Straßenverkehr (Außenallee, Trelleborgallee, Am Lotsenberg, Bertlingstraße, Vorderreihe) werden insbesondere die Schadstoffe NO₂, PM10 und PM2,5 emittiert. Durch den Schiffsverkehr (Ostpreußenkai,

Skandinavienkai, Priwall-Fährverbindung, Travepromenade) tragen die Schadstoffe NO₂, SO₂, PM₁₀, PM_{2,5} und Benzol in relevanten Mengen zur Belastung der Luft bei.

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

Umweltauswirkungen der Planung:

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: Für Stickstoffdioxid reichen die Jahresmittelwerte an den Immissionsorten (vorhandene und geplante Gebäude im Plangebiet) von 24,9 bis 25,5 µg/m³ und für Partikel der Größenklasse PM₁₀ liegen die Werte bei 20,7 µg/m³. Die Grenzwerte für diese beiden Schadstoffe betragen jeweils 40 µg/m³. Die Gesamtbelastung an Partikel der Größenklasse PM_{2,5} liegt mit weniger als 16 µg/m³ deutlich unter dem ab 2015 geltenden Grenzwert von 25 µg/m³. Für Benzol ergeben die Berechnungen eine Gesamtbelastung von maximal 1,03 µg/m³ gegenüber einem Grenzwert von 5 µg/m³.

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

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

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

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Bestand:

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

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

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

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

Umweltauswirkungen der Planung

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

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

- die Achse zwischen Maritim-Komplex und neuem Hotel- bzw. Ferienhauskomplex (GF 2),
- die Achse „Am Leuchtenfeld“ und Strandpromenade (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung),
- die wichtige fußläufige Verbindung zwischen Leuchtenfeld und Travepromenade östlich des Leuchtturm-Geländes (G 1).

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

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

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

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

6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

In der Umgebung des Bebauungsplangebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmale Außenallee Nr. 10 (Kurhaus-Hotel), Kaiserallee Nr. 2 (Casino), Am Leuchtenfeld Nr. 1 (Leuchtturm Travemünde), Am Leuchtenfeld Nr. 4 (Bootsschuppen). Deren Umgebungsschutzbereiche und Sichtachsen nach § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein reichen in das Bebauungsplangebiet hinein.

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

Umweltauswirkungen der Planung:

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

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

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

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

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

- *Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG: Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März.*
- *Einhaltung von Schutzfristen gem. § 44 BNatSchG: Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren ist nur in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude*

vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; sollten Fledermäuse gefunden werden, können ggf. künstliche Fledermausquartiere in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden installiert werden.

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

6.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

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

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

Vorschläge für die Artenauswahl sind im Grünordnerischen Fachbeitrag genannt

6.6.1 Erhaltung von Bäumen und Parkanlagen im Plangebiet

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

6.6.2 Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet

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

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

- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage westlich SO 3:

Die Stellplatzanlage ist mit je 1 Laubbaum / 6 Stellplätze zu begrünen. Bei den derzeit vorgesehenen 80 Stellplätzen sind 14 Bäume zu pflanzen. Die Begrünung trägt zur gestalterischen Einbindung der Stellplatzanlage in das Ortsbild bei und schafft einen Übergang zwischen den neuen Baukörpern und dem denkmalgeschützten Leuchtturmareal. Zudem kann hier ein Teil-Ausgleich für die entfallenden Bäume an Ort und Stelle hergestellt werden.

Pflanzvolumen: mind. **14 Laubbäume**,

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

- Baumpflanzungen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3:

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

Pflanzvolumen: mind. **3 Laubbäume**

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

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

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

Pflanzvolumen: mind. **9 Laubbäume**

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

6.6.3 Anlage von Stauden- und Gräserflächen

Im Umfeld der neuen Baukörper in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind in den Übergangsbereichen zwischen gastronomisch genutzten Außenbereichen und öffentlichen Wegeverbindungen, im Übergangsbereich zur Strandpromenade sowie rund um die geplante

Stellplatzanlage offene Vegetationsflächen vorgesehen. Sie sollen mit Gräsern und Stauden bepflanzt werden, die den maritimen Charakter der Umgebung aufnehmen und stärken. Die derzeitige Planung sieht ca. 3.000 qm Vegetationsfläche vor.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind ca. 3.000 qm offene Vegetationsflächen vorzusehen, die mit Gräsern und Stauden bepflanzt werden.

6.6.4 Extensive Dachbegrünung

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

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

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

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

6.6.5 Begrünung Bereich (GA 2) im Sondergebiet SO 2

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

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

6.6.6 Baumersatzpflanzungen

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

6.6.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Tabelle 2: Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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

Grundstücksbezogene Zuordnung der Baumneupflanzungen:

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

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

6.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

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

6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für das Plangebiet werden zusammenfassend folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

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

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

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

7.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

7.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

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

7.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

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

Energetische Optimierung

Neubauten im Plangebiet werden nach den einschlägigen energetischen Anforderungen errichtet.

Versorgungstechnik

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

Kleinklima

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

7.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

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

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

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

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

7.1.5 Sonstige Umweltauswirkungen

- keine -

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

- keine -

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

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

7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

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

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

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

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

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

b) mittelbare Kosten

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

9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

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

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

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

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

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

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 22.07.2015 bis einschließlich 24.08.2015 stattgefunden.

Die Stadtwerke Lübeck haben auf weitere erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für vorhandene elektrische Leitungen hingewiesen. Da es sich um bestehende Leitungen handelt, werden diese nachträglich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Maritim Hotelgesellschaft bat um Prüfung der Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen in dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 1“. In der Abwägung wurden weitere Nutzungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen, weiterhin wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsflächen begründet.

Nach erneuter fachlicher Prüfung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Lärmpegelbereichen an die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens angepasst.

Die Änderungen haben keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung, betroffen sind die jeweiligen Grundstückseigentümer, die erneut beteiligt worden sind.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVBl. Schl.-H. S. 3)

10.3 Fachgutachten

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

Lübeck, den 12.10.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.2 Städtebauliche Projekte/ Bebauungsplanung

in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Plananhang:

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

