

TOP 4.3. der Tagesordnung vom 20.01.2014

Protokoll

Bebauungsplan 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg

114. Änderung Flächennutzungsplan

Lübeck - Travemünde

Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 04.12.2013 im Gesellschaftshaus Travemünde, Torstraße 1, 23570 Lübeck/ Travemünde in der Zeit von 19:00 bis 20:30 Uhr.

Teilnehmer:

Frau Belchhaus, Frau Ley	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung
Herr Sell	Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg
Herr Müller	Architekturbüro Schuenemann, Lübeck
Herren Vollmer, Wulff	W+W Grundstücksgesellschaft Hamburg mbH

Sowie ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

1. Frau Belchhaus begrüßt im Namen der Hansestadt Lübeck die anwesenden Bürgerinnen und Bürger.
2. Frau Ley stellt Herrn Sell vom beauftragten Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner sowie die Vertreter der Investoren W+W Grundstücksgesellschaft Hamburg mbH, Herrn Paul Vollmer, Herrn Simon Vollmer sowie Herrn Stefan Wulff vor.
3. Herr Sell erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation das Vorhaben, den Bebauungsplan-Entwurf sowie den Entwurf der 114. Flächennutzungsplan-Änderung und erklärt den Ablauf der Bauleitplanverfahren.
4. Im Anschluss an den Vortrag wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben, Fragen oder Anregungen zu der Planung vorzubringen. Es folgen Äußerungen und Erörterungen von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern:

	Anregungen / Fragen Öffentlichkeit	Antworten
3.1	Hat der Investor Kenntnis davon, dass ein Heizkraftwerk im Plangebiet gelegen ist, das Emissionen erzeugt? Haben die Beteiligten Kenntnis davon, dass sich gegen den Bau des Kraftwerks seinerzeit eine Bürgerinitiative gegründet hat?	Frau Ley: Dieses ist der Stadt und dem Investor bekannt. Das Kraftwerk soll erhalten werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten erstellt, dass die Immissionen des Kraftwerksbetriebs auf die neue Wohnbebauung untersuchen wird. Herr Vollmer: Der Investor steht mit den Stadtwerken in Kontakt. Diese haben mitgeteilt, dass kürzlich eine neue Anlagentechnik installiert worden ist, die zu weniger Emissionen und zu einem höheren Wirkungsgrad beiträgt.
3.2	Wird die Neubebauung an das Heiz-	Frau Ley: Ein Zwang zum Anschluss kann im

	kraftwerk angeschlossen?	Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Ein Anschluss wird aber derzeit durch den Investor geprüft.
3.3	Eine Anwohnerin weist auf nächtliche Luftschadstoffemissionen des Kraftwerks hin und befürchtet ungesunde Wohnverhältnisse.	Frau Ley: Die Stadt wird an die Stadtwerke herantreten und den Sachverhalt im Bebauungsplanverfahren klären.
3.4	Durch wen wird das geplante Parkhaus errichtet und betrieben werden?	Frau Ley: Die Errichtung des Parkhauses ist Bestandteil und Voraussetzung für die Bebauung des weiteren Grundstücks. Möglich wäre, den Investor über einen städtebaulichen Vertrag zum Bau des Parkhauses zu verpflichten oder eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Frau Belchhaus: Die Finanzierung muss noch geklärt werden. Denkbar ist eine Errichtung durch den Investor und eine Verrechnung der Baukosten mit den Grundstückskosten.
3.5	Wer wird das geplante Parkhaus betreiben? Die Nachfrage sei saisonal sehr unterschiedlich, sodass ein wirtschaftlicher Betrieb bei 350 Parkplätzen schwierig sei.	Frau Ley: Ein Betreiber steht noch nicht fest. Möglich ist ein Betrieb durch die städtische KWL als erfahrener Betreiber von Parkhäusern und Parkplätzen in der HL. Da hier eine Verrechnung mit den Grundstückserlösen möglich ist, erleichtert dies die Realisierbarkeit des Parkhauses. In vielen anderen Ostseebädern sind in den vergangenen Jahren ähnliche Parkhäuser errichtet worden. Bei Betrachtung der hohen Bodenwerte erscheint ein Festhalten an ebenerdigen Parkplatzflächen wirtschaftlich ungünstig. Auch städtebauliche Gründe sprechen für die Errichtung eines kompakten Parkhauses, da so in zentraler und gut angebundener Lage in Travemünde neue (Wohn-) Bauflächen frei werden. Herr Müller: Da der Parkplatzbedarf derzeit noch nicht abzusehen ist, kann das Parkhaus in modularer Bauweise errichtet werden. In einem ersten Bauabschnitt können 200 Parkplätze, in einem weiteren zusätzliche 150 Parkplätze errichtet werden. Herr Sell: Der Bebauungsplan berücksichtigt 350 Parkplätze in vier Parketagen (Split-Level-Bauweise). Aus städtebaulicher Sicht ist aus Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung am Steenkamp / Am Fahrenberg und die geplante Wohnbebauung im Plangebiet ein höheres Parkhaus mit mehr Stellplätzen nicht verträglich. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird gutachterlich untersucht, wie die Erschließung des Parkhauses über den Knoten Steenkamp / Am Fahrenberg verträglich abgewickelt werden kann.
3.6	Eine Anwohnerin weist auf den ho-	Herr Müller: Das derzeitige Geländeniveau liegt

	hen Grundwasserstand hin und fragt, wie die Tiefgarage der Wohnbebauung errichtet werden soll.	zwischen 2 m und 3,50 m über Normalnull. Die Tiefgarage wird so errichtet, dass für die Erdgeschosse der darauf zu errichtenden dreigeschossigen Wohngebäude ein hochwassersicheres Niveau von 3,50 m über Normalnull zu erreichen. Auf die Grundwassersituation kann baukonstruktiv reagiert werden.
3.7	Werden die Gebäude mit Flachdächern oder geneigten Dächern errichtet?	Frau Ley: Wie die Dachgestaltung aussehen wird, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären. Derzeit handelt es sich bei der Planung um einen Vorentwurf, der noch keine Aussagen über die Dachformen macht. Herr Müller: Die Höhen der Gebäude sollen sich an der umgebenden Bebauung orientieren.
3.8	Wie werden die am Fahrenberg geplanten Neubauten erschlossen?	Herr Müller: Die Hauseingänge sollen zur Straße Am Fahrenberg hin orientiert sein. Aufgrund des Geländeversprungs zwischen der Straße und dem heutigen Parkplatz und aufgrund des geplanten Garagengeschosses wird das Erdgeschoss der Neubauten in etwa auf dem Niveau der Straße Am Fahrenberg liegen, so dass ebenerdige Zugänge von dort möglich sind. Frau Ley: Bei der Planung handelt es sich noch um einen Vorentwurf, der im weiteren Verfahren konkretisiert wird. Die Stadtplanung wird insbesondere darauf achten, dass die Gebäudehöhen mit der umgebenden Bebauung verträglich sind. Dies kann z.B. durch Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen gesichert werden.
3.9	Eine Anwohnerin weist auf den ortsprägenden Baumbestand entlang der Straße Am Fahrenberg hin und bittet, diesen in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Der grüne Eindruck als Entree zum Kurgebiet müsse erhalten bleiben.	Frau Ley: Inwieweit ein Erhalt des Baumbestandes möglich ist, wird im weiteren Verfahren im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung untersucht. Mit der Umweltprüfung ist das Büro Sabine Andresen Landschaftsarchitekten beauftragt. Sofern Bäume nicht erhalten werden können, ist ein Ausgleich zu schaffen bzw. eine Neupflanzung vorzusehen.
3.10	Wie sieht der weitere Zeitplan für das Projekt aus?	Frau Ley: Der Fortgang des Bebauungsplanverfahrens ist abhängig von den politischen Entscheidungen der Bürgerschaft und ihrer Ausschüsse. Herr Vollmer: Sofern der Bebauungsplan bis zum Herbst 2014 abgeschlossen werden kann, könnte ab Herbst 2014 mit dem Bau des Parkhauses begonnen werden. Erst nach Fertigstellung des Parkhauses kann der Hochbau auf der städtischen Fläche beginnen (z.B. Frühjahr 2015). Als Bauzeit sind 18- 24 Monate realistisch.
3.11	Hat der Bebauungsplan Einfluss auf die Verkehrsplanung Bertlingstraße?	Frau Ley: Nein. Die Projekte sind getrennt voneinander zu betrachten. Im Bebauungs-

		planverfahren werden die notwendige innere und äußere Erschließung des Plangebiets betrachtet. Der Fortgang der Planungen Bertlingstraße ist abhängig von politischen Entscheidungen.
3.12	Werden die Wohnungen altersgerecht gestaltet?	Herr Vollmer: Eine altersgerechte Grundrissgestaltung ist heute grundsätzlich zu berücksichtigen.
3.13	Kann sichergestellt werden, dass die Wohnungen nicht als Zweitwohnsitze genutzt werden?	Frau Ley: Eine Festsetzung im Bebauungsplan, dass Wohnungen nur als Erstwohnsitz genutzt werden dürfen, ist planungsrechtlich nicht möglich. Herr Sell: Das Problem ist auch aus anderen Ferienregionen bekannt, aber planungsrechtlich nicht lösbar. Nur der umgekehrte Fall, dass Dauerwohnen ausgeschlossen wird und stattdessen nur gewerbliches Ferienwohnen zugelassen wird, sei planungsrechtlich möglich. Dies sei ja bspw. durch die Festsetzung eines Sondergebiets Ferienwohnen im östlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Herr Wulff: Aus diesem Grunde sollen im Plangebiet zwei unterschiedliche Produkte angeboten werden – Ferienwohnen zum einen und Eigentumswohnen zum anderen. Herr Vollmer: Niemand kann rechtlich zum dauerhaften Bewohnen einer Wohnung gezwungen werden. Zu dem Thema Zweitwohnen können ggf. privatrechtliche Regelungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft getroffen werden.
3.14	Die Straße Am Fahrenberg sei zu schmal, insbesondere der Gehweg. Heute würden viele Bürgerinnen und Bürger zu Fuß den Weg über den Parkplatz nehmen. Der Gehweg müsse verbreitert und am besten um einen Radweg ergänzt werden.	Frau Ley: Die Gehwegbreiten werden im weiteren Verfahren überprüft. Herr Müller: Im weiteren Entwurf werden die Wegeverbindungen nochmals überprüft.
3.15	Werden auch Mietwohnungen geplant? Hier gebe es einen hohen Bedarf.	Frau Ley: Mietwohnungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

5. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen kommen, bedankt sich Frau Ley für die Teilnahme und weist die Anwesenden darauf hin, dass der Plan im Laufe des Verfahrens zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal öffentlich ausgelegt werden wird. Dann ergebe sich noch einmal die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Informationen zum Planverfahren können auch unter <http://stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/bauleitplanung/bebauungsplanung/imverfahren.html> oder www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung abgerufen werden.

6. Im Anschluss an die öffentlich Veranstaltung werden die Planunterlagen vom 04.12. bis zum 20.12.2013 im Foyer des Fachbereichs Stadtplanung ausgehängt.

Information Bauausschuss 20.01.2014

Bebauungsplan 33.05.00 Priwall Waterfront – Teilbereich I

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Informationsveranstaltung am Mittwoch, den 05.02.2014 um 19:30 Uhr in
der Halle 2 auf dem Priwall, Am Priwallhafen, Lübeck-Travemünde
Einlass ist um 19.00 Uhr

Aushang vom 06.02. bis einschließlich 21.02.2014 im Foyer des
Fachbereiches Planen und Bauen