

Lübeck, 02.07.2018

Anfrage

Bearbeitung: Angela Fiorenza (E-Mail: Telefon: 122-1040)

Anfrage des AM Claus Schaafberg (Bündnis 90 / Die Grünen) - "Verkauf zweier Grundstücke in dem Wochenendhausgebiet Priwall von der Stadt HL an privat"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.09.2018	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

Im angehängtem Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Priwall" findet sich im blau markierten Text links: "Auf den Parzellen Seeweg 36, 896 (Tippfehler: muss 86 heissen) und 128 sind ausnahmsweise Gewerbebetriebe für die gastronomische Versorgung und die des täglichen Bedarfs zulässig".

Soweit bekannt, sind die Parzellen Seeweg 86 und 128 (im Plan blau markiert) vor etwa 5 Jahren (grob geschätzt) von der Stadt HL an privat verkauft worden, vermutlich an die damaligen Pächter. Vorausgegangen waren Initiativen aus dem Wochenendhausgebiet mit u.a. Unterschriftenlisten. Von der Stadt wurde eindeutig ermässigten Kaufpreis gefordert (ca. 50%) mit der Begründung: "Diese beiden Betriebe sind unbedingt für die gastronomische Versorgung und die des täglichen Bedarfs der Wochenendhausgebiet Priwall erforderlich."

Kurz nach dem mutmaßlichen Verkauf machte der Betrieb Seeweg 86 zu. Letzten Sommer schloß dann der Betrieb Seeweg 128. Beide Grundstücke waren laut ausgehängten Schildern zum Verkauf angeboten. Die Vermutung ist, dass der geforderte und erzielte Preis marktüblich war.

Meine Fragen:

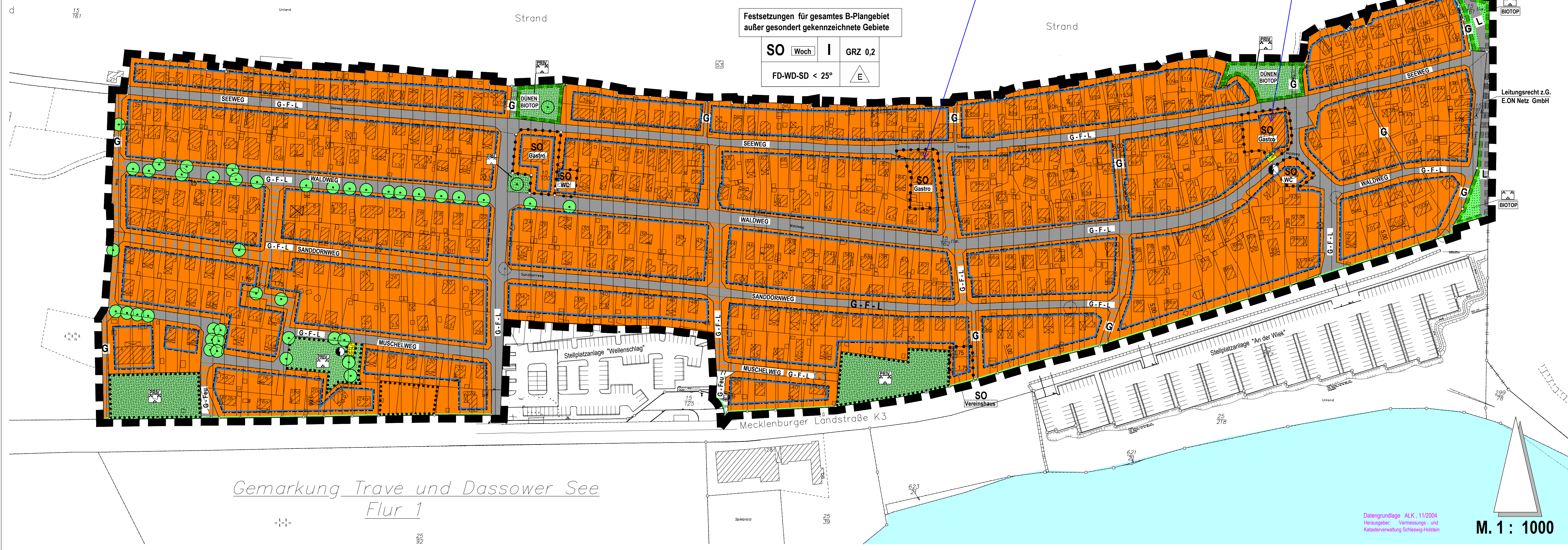
- Sind die beiden Parzellen von der HL an privat verkauft worden und zu welchem Preis?
- Ist ein Nachlaß auf den Schätzwert/Marktpreis gewährt worden und wie hoch (prozentual und absolut)?
- Ist für den Fall eines rabattierten Verkaufs eine Gewinnabführungsklausel für die HL im Verkaufsvertrag?
- Sind die Verkäufe der Stadt bekannt?
- Sind die Grundstücke weiterverkauft worden und zu welchem Preis?
- Ist die Stadt an einem mutmaßlichen Verkaufsgewinn beteiligt? Wenn ja, wie hoch, prozentual und absolut?

Begründung:
Erfolgt mündlich

Anlagen :

33.03.00 WOCHENENDHAUSGEBIET PRIWALL

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- In dem festgesetzten Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, sind Wochenendhäuser zulässig.
- Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser mit jeweils einer Nutzungs-Einheit pro Parzelle zulässig § 10 (3) BauNVO)
 - auf den Parzellen Seeweg 36, 896 und 128 sind ausnahmsweise Gewerbebetriebe für die gastronomische Versorgung und die des täglichen Bedarfs zulässig
 - auf den Parzellen Waldweg 25 a und 94 d sind öffentliche Toiletten zulässig
 - auf der Parzelle Sanddornweg 72 a ist die Errichtung eines Vereinshauses zulässig. (§ 10 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- Wochenendhäuser**
Die zulässige Grundfläche eines Wochenendhauses darf 35 m² nicht überschreiten.
- Überdachte Freisitze / verglaste Anbauten**
Zusätzlich sind je Parzelle max. 10 m² überdachte Freisitze oder verglaste Anbauten zulässig, die keine Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung sind, z. B. unbeheizte Wintergärten.
- Keller**
Keller dürfen die Außenkanten der Wochenendhäuser einschließlich der über-dachten Freisitze oder verglasten Anbauten nicht hinausragen.
- nicht überdachte Freisitze**
Die nicht überdachten Freisitze dürfen eine versiegelte Fläche von 15 m² bei einer Parzellenfläche bis zu 200 m² nicht überschreiten. Auf Parzellenflächen, die größer als > 200 m² sind, dürfen 8% der Grundfläche für Freisitze versiegelt werden.
- Wintergärten / Freisitze
- Ausnahmsweise zulässige Gastronomiebetriebe**
Die ausnahmsweise zulässigen Gastronomiebetriebe, die der gastronomischen Versorgung und der des täglichen Bedarfs dienen, sind begrenzt auf 185 m² Grundfläche der Betriebsgebäude einachl. max. 35 m² Fläche für betriebsbedingten Aufenthalt und Sozialräume.
- Ausnahmsweise zulässige öffentliche WC-Anlagen**
Die erforderlichen öffentlichen Toilettenanlagen dürfen 30 m² Grundfläche nicht überschreiten.
- Vereinshaus**
Das Vereinshaus ist bis 150 m² Grundfläche zulässig, ausnahmsweise darf das Maß der Versiegelung überschritten werden. (§ 16 (2) BauNVO)

3. Nebenanlagen

- In den reduzierten Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind mit Ausnahme von Einfriedungen Nebenanlagen unzulässig.
- Es ist jeweils nur eine untergeordnete, genehmigungsfreie Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO bis 6 m² pro Parzelle zulässig wenn die Parzelle < 200 m² ist. Auf Parzellenflächen mit mehr als> 200 m² Parzellenfläche dürfen die Nebenanlagen bis zu 3 % der Parzellenfläche betragen.
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Das gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.
- Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig. (§ 14 BauNVO)

4. Stellplätze /Garagen

- Stellplätze und Garagen sind im Plangebiet unzulässig und außerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Ausgenommen sind die Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen auf den Mecklenburger Landstraße angrenzen und direkt angefahren werden können, sowie die Parzelle Waldweg 102. Dort ist jeweils ein Stellplatz für ein KFZ oder ein Carport mit max. 15 m² zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

5. Höhe der baulichen Anlagen

- Die Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf das vorhandene Gelände (§ 2 (6) LBO) werden wie folgt festgesetzt:
- | Firsthöhe | max. 5,00 m |
|---|-------------|
| Traufhöhe (Schnittpt. AK Dach u. Wand bezogen auf OK, Rohfußboden u. AK Wand) | max. 3,00 m |
| Sockelhöhe | max. 0,30 m |
- Die gastronomischen Betriebe und das Vereinshaus dürfen ausnahmsweise von den vorgenannten Höhen abweichen, wenn gewerberechtliche Bedingungen es erfordern. (§ 16 (3) BauNVO)

6. Größe der Parzellen

- Wenn Parzellen geteilt oder geändert werden, ist eine Mindestgröße pro Parzelle von 185225 m² einzuhalten. (§ 9 (1) BauGB)

7. Anpflanzungen

- Wenn an der Mecklenburger Landstraße Sichtschutzwände aufgestellt werden, ist straßenseitig eine Anpflanzung in gleicher Höhenentwicklung vorzunehmen. Zulässige Gehölzsorten sind: z.B. Feldahorn, Hainbuche, Blutroter, Hartriegel, Weißdorn, Stechpalme, Walhölse, Wald-Kiefer, Schiele, Eibe als gut schnittverträgliche Hecken-pflanzen und dichtwachsende Rankengewächse. Für freie lockere Heckenanpflanzungen in Strauchform sollen Blutroter Hartriegel, Walhölse, Weißdorn, Besenginster, Europ. Pfaffenhütchen, Walhölse, Wacholder, Rote Heckenkirsche, Schiele, Kreuzdorn, Hundrose, Filzige Rose, alle ungefüllten Wildrosenarten, Schwarzer Holunder oder Schneeball verwendet werden. (§ 9 (2) BauGB)

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V. §92 (1) LBO VOM 15.06.2004 (GVOBL: SCHL.-H. S.153)

1. Dachform und -neigung

- Es sind nur Flach-, Wal- und Satteldächer mit einer Neigung bis < 25° zulässig. Verschiebungen des Firstes sind zulässig, wenn sie 30 % der Länge des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

2. Dachaufbauten

- Gauben, Loggien, Balkone und Dachterrassen o. ä. sind unzulässig. Ausnahmsweise sind auf Parzellen an der Mecklenburger Landstraße auf der Seite zur Potentier Wiek Balkone oder Loggien zulässig. Die Balkone dürfen die Giebelseiten nicht überragen.

3. Firsttrichtung

- Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Er kann ausnahmsweise in Querrichtung angeordnet werden, wenn dabei die Nord-Süd-Richtung eingehalten wird und die Nachbargebäude gleichartig ausgerichtet sind.

5. Verglaste Anbauten und überdachte Freisitze

- Der Glasflächenanteil (o. vergleichbares Material) muß mindestens 75 % der Fassade betragen. Überdachte Freisitze die nachträglich verglast werden, dürfen vorhandene massive Konstruktionsteile beibehalten. Der Anteil der transparenten Flächen sollte 50 % der Fassade betragen und diese 50% nur in begründeten Ausnahmen unterschreiten.

5. Abgrabungen

- Abgrabungen vor Fensteröffnungen in der Kelleraußenwand sind unzulässig. Zulässig sind Standard-Kellerlichtschächte

6. Einfriedigungen / Sichtschutzwände / Schallschutzwände

- Als Abgrenzung zu den Parzellen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als Holzzäune mit senkrechter Latung bzw. Rundholz, Maschendraht-zäune und / oder lebende Hecken zulässig. Ausnahmsweise dürfen Sichtschutzwände aufgestellt werden, wenn die Höhe von 1,85 m, die Gesamtlänge der Wände ein-schließlich Abwinkelungen eine Länge von maximal 6,00 m, nicht überschritten werden. An diesen Sichtschutzwänden sind Konstruktionen für Rankergelolen bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig. An der Mecklenburger Landstraße sind Sicht- u. Schallschutzwände in gleicher Höhenentwicklung in der Breite der Parzellen zulässig.

7. Werbeanlagen

- Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremd- und Firmenwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässigen Traufhöhen der Gebäude nicht überschreiten. Werbeschriftzüge sind einzellig in einer maximalen Schriftgröße von 0,4 m auszuführen. Flächig leuchtende Werbekästen sind nicht zu-lässig. Ausnahmen können im begründeten Einzelfall zugelassen werden, wenn die architektonische Gestaltung sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

III. Festsetzungen über die Zulässigkeit verringerter Gebäudeabstände (§ 9 (4) BauGB i.V. § 92 (1) LBO vom 15.06.2004 (GVOBL: SCHL.-H. S. 153)

- Bei gegenüberliegenden Gebäudeaußenwänden mit Öffnungen kann der Gebäudeabstand bis auf 3,50 m verringert werden, wenn die Wände in feuerbeständiger Bauart ausgeführt werden. Wenn mindestens eine sich gegenüberliegende Außenwand aus feuerhemmenden oder brennbaren Baustoffen besteht, bzw. ausgeführt wird, muss der Gebäudeabstand mindestens 6,00 m betragen. In Gebäuden mit reduzierten Abständen dürfen keinen Feuerstätten für feste oder flüssige Brennstoffe errichtet werden.

Nachrichtlich: Katastrophenschutz.

- Das Gebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Ostsee und Wiek mit einer maximalen Überflutungssicherheitshöhe von 3,87m über NN.. Da die Aufenthaltsräume der Wochenendhäuser unterhalb dieser Grenze liegen, ist das Daueroohnen in diesem Wochenendhausgebiet ausgeschlossen. Um einen minimalen Schutz zu gewährleisten müssen die Räume bis zu einer Höhe von 2,20m über NN Hochwasser sicher sein. Ein aktiver Hochwasserschutz wird nicht betrieben.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 51 bis 11 BauNVO)

- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- Woch** Zweckbestimmung : Wochenendhausgebiete
- Vereinshaus** Vereinshaus
- Gastro** Gastronomiebetrieb
- WC** Öffentl. Toilette

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

- I** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,2** Grundflächenzahl
- FD-WD-SO < 25°** zulässige Dachform mit Dachneigung als Höchstmaß
- E** nur Einzelhäuser zulässig

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

- Baugrenze**

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- G-F-L** Mit Geh- und Fahrradwegen zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Pächter, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge zu belastende Flächen
- G** Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- L** Mit Leitungsrechten zugunsten E.ON Netz zu belastende Flächen
- G-Fu** Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fußgängerrechten zugunsten der Feuerwehr zu belastende Flächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Versorgungsfläche Elektrizität**

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

- Öffentliche Grünflächen**
- Private Grünflächen**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Bäume erhalten**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
- Zweckbestimmung der Schutzgebiete z. B. Biotop**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets**

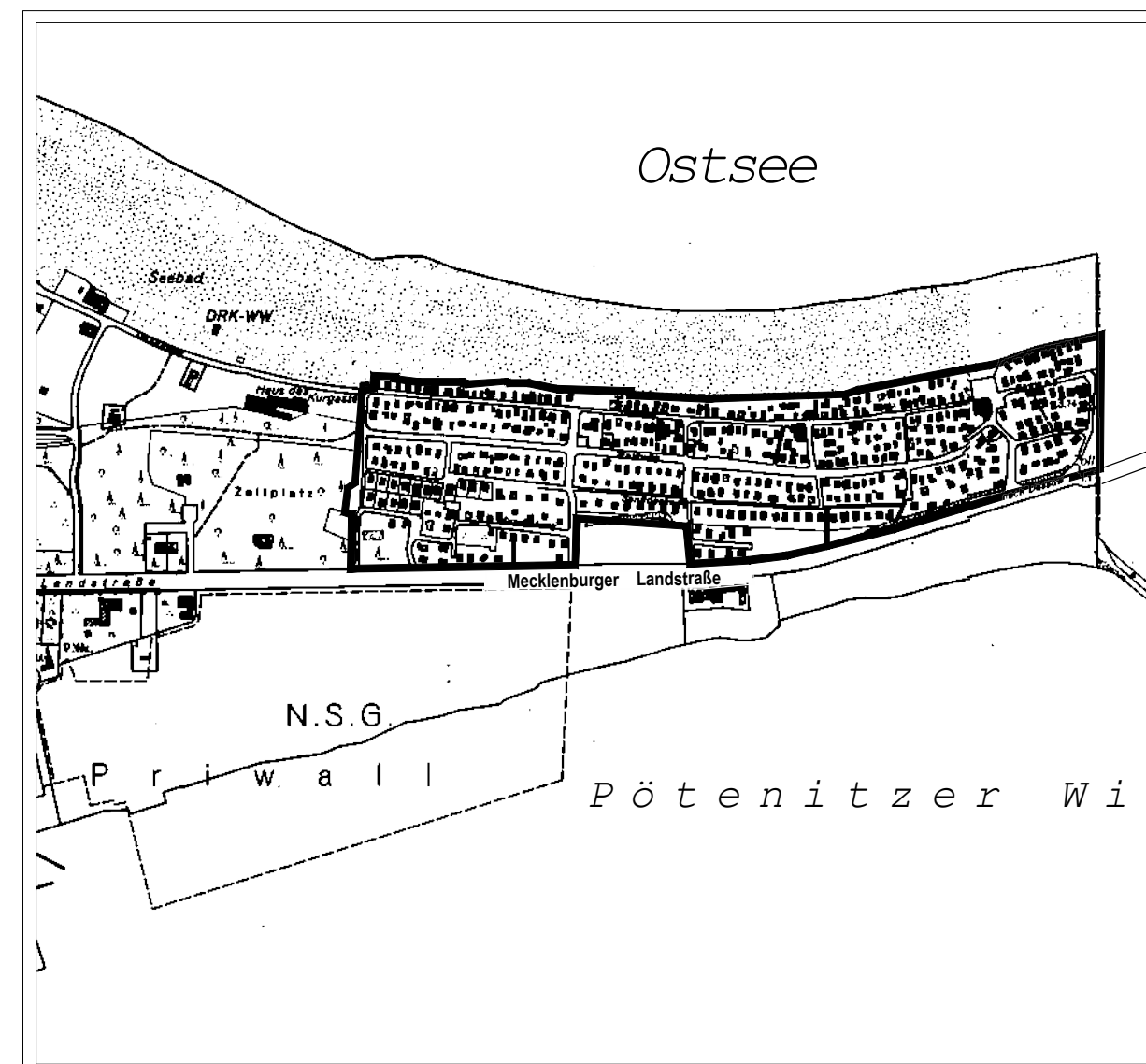
Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)**
- künftig entfallende Flurstücksgrenze**
- Flurgrenzen**
- Flurstücksnr.**
- vorhandene Bebauung**
- künftig entfallende Bebauung**
- Angaben in Meter**

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 21.08.2004. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 29.08.2004 erfolgt.
- Die Stellung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 05.01.2005 bis einschließlich 19.01.2005 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.12.2004 unterrichtet und zur Ausfertigung aufgefordert worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.04.2005 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf und der Begründung aufgefordert worden.
- Der Bauausschuss hat am 02.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
- Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2005 bis zum 20.06.2005 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.05.2005 in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekanntgemacht worden.
- Der katasterrechtliche Bestand am 10.11.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
- Die Bürgerschaft hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen im Rahmen der Beratung nach § 3 (2) BauGB sowie die Begründungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB am 23.02.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.02.2006 in Sitzung beschlossen und die Begründung dem (öffentlichen) Bereich gestellt.
- Ausfertigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzugeben.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.04.2006 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vorlegung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen gemäß § 25 (2) BauGB sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsbegründungen geltend zu machen und das Einreichen dieser Ansprüche gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 (3) BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit der am 05.04.2006 in Kraft getreten.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 33.03.00 WOCHENENDHAUSGEBIET PRIWALL



Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

