B E G R Ü N D U N G

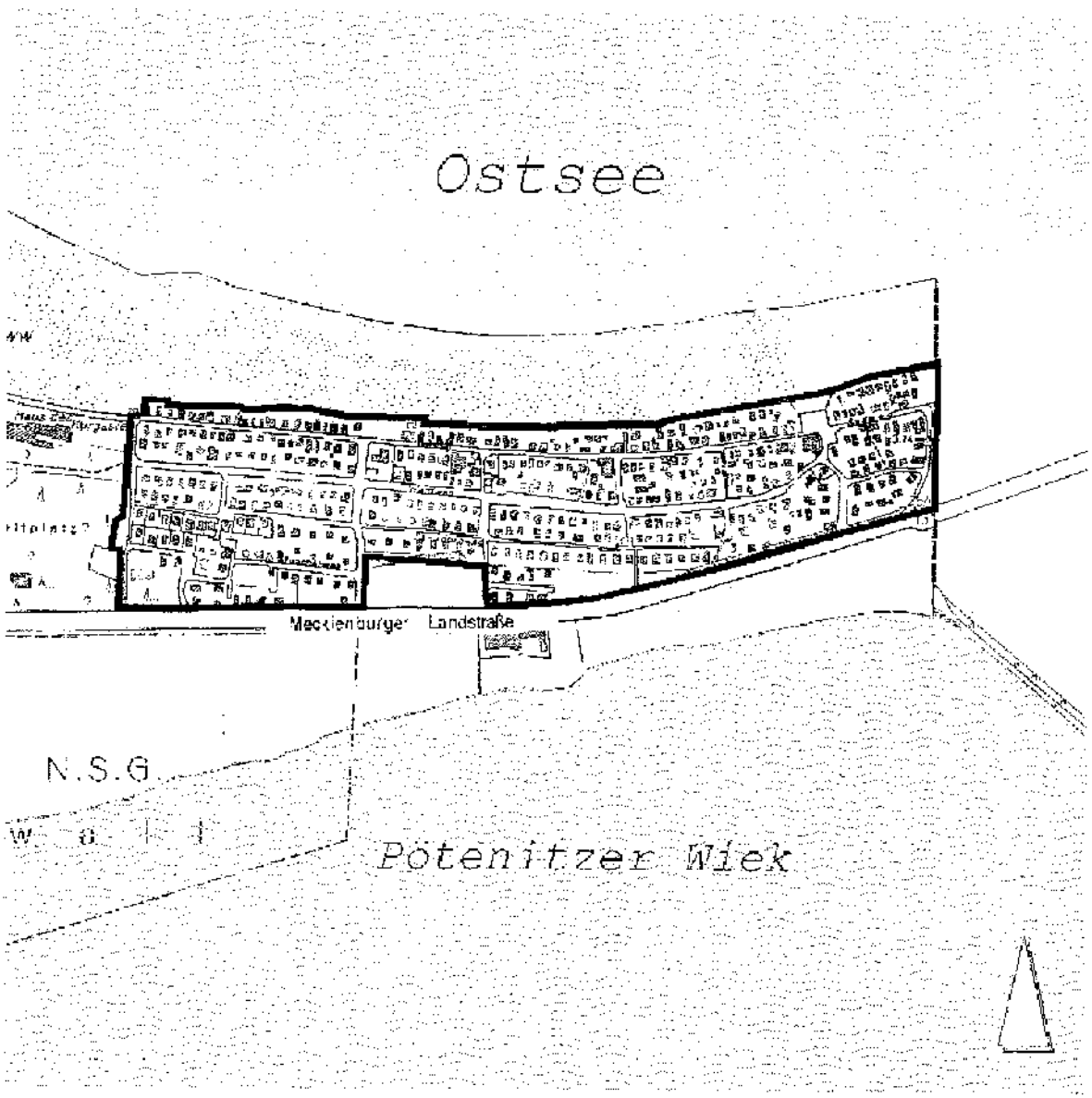
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 33.03.00 – Wochenendhaussiedlung Priwall –
Lübeck-Travemünde

Fassung 15.09.2005

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1	Fläche des Plangebietes		
	Ausweisung als Sondergebiet zum Zweck der Erholung	12,08	ha
	hier: Wochenendhäuser		
	davon privat genutzte Parzellen	10,55	ha
	gewerblich genutzte Parzellen / öffentliche Toiletten	0,22	ha
	Grün- und Freiflächen	1,31	ha
1.2	Zahl der Wochenendhaus-Parzellen	438	
	Zahl der Betriebe zur Versorgung	3	
	Zahl der Toilettengebäude	2	
	Zahl der Vereinsgebäude (geplant)	1	

2. Plangebiet

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Bereich des Priwalls, an der Landesgrenze zu Mecklenburg. Es wird im Süden durch die Mecklenburger Landstraße bzw. die Gemeinschaftsstellplatzanlage Wellenschlag begrenzt. Im Norden endet das Plangebiet an der Dünenkante, im Westen verläuft die Grenze am Campingplatz Howold sowie entlang der Grundstücksgrenze des „Haus des Kurgastes".

Weiterhin verläuft die Grenze östlich der Dünenüberwegung neben dem Kiosk Juttas Eck (Dünenweg 21).

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Travemünde, Stadtbezirk Priwall, Gemarkung Trave und Dassower See, Flur 1 mit den Flurstücken 15/100, 15/118, , Teilflächen aus 15/161, 15/162.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Wochenendhausgebiet hat sich in den 20-40iger Jahren des letzten Jahrhunderts aus einem Zeltplatz entwickelt. Die überwiegende Bebauung entstand in Form von Notunterkünften nach dem 2. Weltkrieg für Flüchtlinge und ausgebombte Lübecker. In dieser Zeit wurden bereits die ersten Parzellen mit zum Teil sehr kleinen Parzellengrößen und kleinteiliger Bebauung festgelegt.

Große Flächen des Priwalls wie auch die Bebauungsplanfläche wurden nach dem Krieg der Hansestadt Lübeck übertragen, die seitdem von der Hansestadt Lübeck, Liegenschaftsamt, nun Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften, bewirtschaftet werden.

Um die gemeinschaftlichen Interessen der Pächter zu vertreten, hat sich der Verein der Priwall-Wochenendhausbesitzer e. V. im Jahre 1950 gegründet. Aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft vom 27.09.2001 (TOP 12.1, Drs. 333) zur Umwandlung der Mietverhältnisse in Eigentum ist eine Eigentümergemeinschaft (ca. 300 verkaufte Parzellen, Stand Nov. 2004) entstanden. Sie wird derzeit durch das Wohnungs-Unternehmen Denker, Lübeck, als Verwalterin vertreten.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher keine Festsetzungen getroffen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter der Bezeichnung 33.03.00 „Sanierung Ferienhauspark Priwall" wurde erstmalig bereits am 26.10.1961 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen. Die begonnene Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seinerzeit wieder eingestellt. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde am 21.Juni 2004 herbeigeführt. Außerdem hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 26.08.04 eine Veränderungs-Sperre gem. § 14 BauGB beschlossen, die seit dem 8. September 2004 in Kraft ist. Sie tritt außer Kraft mit dem Satzungsbeschluss.

Das Gebiet ist bisher grundsätzlich planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB eingestuft worden und alle Vorhaben wurden entsprechend bauordnungsrechtlich behandelt

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Zweck der Planung

Anlass ist der Beschluss der Bürgerschaft vom 27.09.2001 (TOP 12.1 Drs. 333), die Mietverhältnisse in Eigentumsverhältnisse umzuwandeln. Der Bebauungsplan ergänzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die in der Teilungserklärung getroffenen privaten Vereinbarungen durch öffentlich-rechtliche Festsetzungen.

4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Nutzung und Entwicklung

Das vorhandene Wochenendhausgebiet soll in seiner Kleinteiligkeit und -Struktur erhalten bleiben. Die vorhandene eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern wird festgeschrieben. Unabhängig von der Lage im Überschwemmungsbereich der Ostsee,

der Trave und der Pötenitzer Wiek ist ein Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten nicht zulässig.

Die bauliche Entwicklung des gesamten Wochenendhausgebietes ist im Kaufvertrag und in der Teilungserklärung auf privatrechtlicher Ebene zwischen den Nutzern und dem Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften vereinbart worden. Die hier niedergelegten Vereinbarungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf den Vorgaben des B-Planes 33.03.00 gem. Aufstellungsbeschluss vom 26.10.1961. Die Vorgaben wurden aus dem Bebauungsplan-Entwurf (alt) übernommen, weil sie seit Jahrzehnten geltende und angewandte Praxis bei Erteilung von Baugenehmigungen waren. Grundlage für die Genehmigungen war die jeweils geltende Baugesetzgebung.

Die erste Landesbauordnung für Schleswig-Holstein datiert aus dem Jahre 1950. Sie macht in den §§ 146 und 147 Aussagen zu Wohnlauben und Wochenendhäusern. Die Baunutzungsverordnung von 1962 regelt eine maximale Dichte der Bebauung mit dem Maß der baulichen Nutzung von GRZ (Grundflächenzahl) 0,1. Im Jahre 1968 wurde durch Änderung der Baunutzungsverordnung dann die max. zulässige GRZ auf 0,2 erhöht.
Aufgrund nicht ausreichender Abstandsflächen zwischen den Gebäuden war der Brandschutz nicht gewährleistet. Um hier Sicherheit zu schaffen, wurden Sonderregelungen in Form von Brandschneisen zwischen Bauordnung und Feuerwehr in den 80iger Jahren festgelegt. Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen wurden die Brandschneisen berücksichtigt. Außerdem wurden die im Entwurf des Bebauungsplanes 33.03.00 alt vorgeschlagenen Festlegungen Bestandteil der Anlage der Teilungserklärung:

> Obergrenze der Bruttobaufläche 35 m²
> + 10 m² überdachte Terrasse oder verglaster Anbau (z.B. Wintergarten)
> Abstand der Gebäude untereinander min. 3,50 m bei der Verwendung nicht brennbarer Materialien und ohne offene Feuerstätten.

Das gesamte Wochenendhaus-Gebiet ist bis auf das Flurstück 15/100 eigentumsrechtlich ein Grundstück. Eine Realteilung der Grundstücke ist, aufgrund fehlender und nachträglich nicht zu regelnder Vorschriften, nur für das Flurstück 15/100 möglich. Um das Maß der baulichen Nutzung zu ermitteln, wurde für das Gebiet eine hochbauliche Bestandsaufnahme, einschließlich der Nettogrundflächen, erstellt. Die Summe der während der Bestandsaufnahme ermittelten Netto-EG-Flächen plus 15 % für die Bruttowandanteile wurden ins Verhältnis zur gesamten Grundstücksgröße gesetzt. Der sich daraus ergebende Wert ist < 0,2 und vergleichbar mit der zulässigen Grund-

flächenzahl für Wochenendhausgebiete. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für Wochenendhausgebiete gem. §17 BauNVO beträgt 0,2. Für alle Parzellen ist ein gleiches Maß der baulichen Nutzung angestrebt: 35 m² Wochenendhaus + 10 m² überdachter Freisitz oder verglaster Anbau.

Ausnahmen bilden die Betriebe, die das Gebiet bzw. auch die Touristen gastronomisch und mit Dingen des täglichen Bedarfs, versorgen. Für diese Objekte wird eine Größe mit 185 m² festgesetzt. Sozialräume oder betriebsbedingtes Wohnen sind in dieser Größe mit max. 35 m² enthalten.

Ferner ist in der Teilungserklärung die Höhenentwicklung der Wochenendhäuser mit den maximalen Höhen für die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenfläche Wand und Dach) und die Firsthöhe festgelegt worden.

Im Bebauungsplan 33.03.00 ist zusätzlich die Gestaltung der Dachlandschaft in Form von einfachen Flach- bis Sattel- und Walmdächern mit maximal 25° fixiert worden.

Dieser Gestaltungs-Ansatz entspricht der überwiegenden Entwicklung des Gebietes. Der Eindruck einer 2-Geschossigkeit ist zu vermeiden.

Da das Gebiet nicht mit einem Wohngebiet vergleichbar ist, wurden Größen für Nebenanlagen reduziert: Für Parzellen bis 200 m² wurden sie mit 6 m² festgelegt, bei größeren Parzellen wurden 3 % der Parzellengröße zugelassen.

Aus Brandschutzgründen wurden Nebenanlagen in den reduzierten Abstandsflächen ausgeschlossen.

5.1.1 Nachweis der GRZ

(bei Herstellung aller Häuser mit 35 m² und 10 m² transparenter Anbauten)

1.	Größe Sondereigentum und Grünflächen	120.765 m²
2.	Überbaubare Flächen	
	438 WE-Häuser einschl. transp. Anbau	19.710 m²
	3 GE	555 m²
	Vereinshaus a 150 m²	150 m²
	Nebenanlagen:	
	249 Parzellen x 6 m²	1.494 m²
	438 Parzellen mit 50.593 m², davon 3 %	1.517 m²
	Summe Gebäude und Nebenanlagen	23.426 m²

3. **GRZ** von der Summe der Gebäude und Nebenanlagen

GRZ: $\frac{23.426\ m^2}{120.765\ m^2} = \mathbf{0,194}$

4. **GRZ** von der Summe der Gebäude ohne Nebenanl. 20.415 m²

GRZ: $\frac{20.415\ m^2}{120.765\ m^2} = \mathbf{0,17}$

5.2 Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Mecklenburger Landstraße. Das Wegenetz innerhalb des Gebietes ist privat und wird mit Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die meisten Grundstücke sind anfahrbar, jedoch nur zum Zwecke der Be- und Entladung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entspricht zur Zeit den Festlegungen im 2. Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck (2. RNVP 2004 –2009).

5.3 Stellplatznachweis - Ruhender Verkehr

Um den Erholungswert des Plangebietes zu erhalten, wurde in der Teilungserklärung, (liegt dem Verkauf der Parzellen zugrunde), das Abstellen der Pkws ausgeschlossen. Ausnahmen bilden die Parzellen, die ohne Belastung des Gebietes direkt von der Mecklenburger Landstraße angefahren werden können, sowie temporäre Ausnahmen im Falle von Personen-Behinderungen.

Für 438 Wochenendhaus-Parzellen ist jeweils ein Stellplatz erforderlich. Für die Toilettengebäude der Kurbetriebe ist kein Stellplatz erforderlich. Seeweg 36, 86 und 128 sind gewerblich genutzte Parzellen. Für diese Parzellen sind jeweils 3 Stellplätze erforderlich.

416 Stellplätze sind außerhalb des Plangebietes auf den Flächen „Wellenschlag" und „An der Wiek" gebaut. 28 Stellplätze sind über die Ausnahmeregelung der Teilungserklärung nachgewiesen. „An der Wiek" wurden zusätzlich 36 öffentliche Parkplätze gebaut. Das Erbbaupachtgrundstück Seeweg 36 gehört nicht zur Eigentümergemeinschaft und weist die erforderlichen Stellplätze gesondert nach.

Fahrradbügel sind bereits an geeigneten Stellen von den Kurbetrieben der Hansestadt Lübeck aufgestellt worden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Alle Flächen im Plangebiet, die nicht als Sondereigentum einzustufen sind, befinden sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft. Dies sind überwiegend Wegeflächen, in denen das gesamte Leitungsnetz verläuft. Die gesamte Frischwasserversorgung sowie alle anderen Leitungsrechte für Elektrik, Telefon und Breitbandkabel wird direkt mit den Anbietern von der Eigentümergemeinschaft bzw. der Verwalterin geordnet. Die Schmutzwasserentsorgung ist gleichfalls privat. Die öffentlichen Toiletten der Kurbetriebe der Hansestadt Lübeck sind an dieses Leitungsnetz angeschlossen.

Die Müllentsorgung erfolgt auf den Stellplatzanlagen „Wellenschlag" und „Auf der Wiek" in Containern, die zur besseren Gestaltung mit Rankgittern versehen worden sind.

Im Bereich der Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommern verläuft eine überregionale Stromtrasse der Firma E-ON.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Einhaltung einer maximalen Baudichte. Weitere Eingriffe über den Bestand bzw. über die teilweise mögliche geringfügige Erweiterung des Bestandes hinaus sind nicht vorgesehen. Eine Ausgleichsflächenberechnung ist deshalb nicht erforderlich.

Die privaten Grünflächen sind bis auf 2 Parzellenerweiterungsflächen im Besitz der Eigentümergemeinschaft und sind entweder an andere Parzellen unterverpachtet oder werden von der Eigentümergemeinschaft verwaltet.

5.6 Altlasten

Für das Plangebiet liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung gewährleisten die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan bei Ersatz- und Umbauten die Eingliederung der Objekte in das Gebiet und die Umgebung.

5.8 Anpflanzgebot / Sichtschutzwände / Schallschutzzäune

Die Länge von Sichtschutzwänden ist auf eine max. Länge von 6 m und einer max. Höhe von 1,85 m begrenzt worden, um Verschattungen in engen Nachbarschaften zu vermeiden. Diese Längenbegrenzung gilt nicht für die Errichtung von Sichtschutzwänden an der Grenze zur Mecklenburger Landstraße. Aus gestalterischen

Gründen sind vor den Sichtschutzwänden straßenseitig Anpflanzungen vorzunehmen. Es werden Hecken oder Maschendrahtzäune aus Brandschutzgründen empfohlen.

5.9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Ostsee und der Wiek, deshalb ist das Dauerwohnen, unabhängig von der Gebietsausweisung Wochenendhausgebiet, gleichermaßen unzulässig.

Mittlere Hochwasser haben in diesem Gebiet seit der Entwicklung der Düne keine Beeinträchtigungen hervorgerufen. Aus Sicherheitsgründen ist eine minimale Hochwassersicherung für mittlere Überschwemmungen bis zu einer Höhe von 2,20 über NN. zu schaffen. Ein Teilbereich des Gebietes liegt außerdem über + 4,00 m über NN, damit ist die Möglichkeit sich auf einen Höhenbereich, der über den gesetzlich vorgeschrieben + 3,87 m über NN Sicherheitsbereich liegt, gegeben.

Im Regelfall sind die Wetterentwicklungen absehbar, sodass im Gefahrenfalle die Halbinsel verlassen werden kann.

Die sogenannten Katastrophen-Jahrhundert-Hochwasser entstehen ca. alle 150 Jahre. Der Bau von Schutzmaßnahmen würde somit in keinem Verhältnis zu einer Beeinträchtigung der das Wochenendhausgebiet umgebenden hochwertigen Landschaft mit ihrer Flora und Fauna stehen.

5.10 Umweltbericht

Gem. § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

6. Schutz von Kulturdenkmalen

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes sind zwei Fundplätze bisher registriert, ferner liegen archäologische Einzelfunde vor. Zusätzlich stehen drei Grenzsteine an der Landesgrenze (und damit auf dem betreffenden Großgrundstück) durch Eintragung in das Denkmalbuch nach § 6 DSchG S-H als Kulturdenkmale unter dem Schutz des Gesetzes (§§ 6, 9, 10-13, 18, 19) und sind daher im Grundbuch festgeschrieben. Aufgrund dieser Funde /Untersuchungen ist im Bereich des o. g. Bebauungsplanes mit weiteren archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit oder aus dem Mittelalter zu rechnen. Daher sind bei Bodeneingriffen baubegleitend archäologische Untersuchungen vorzusehen. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 10 Tage vorher, über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

7. Kosten und Finanzierung

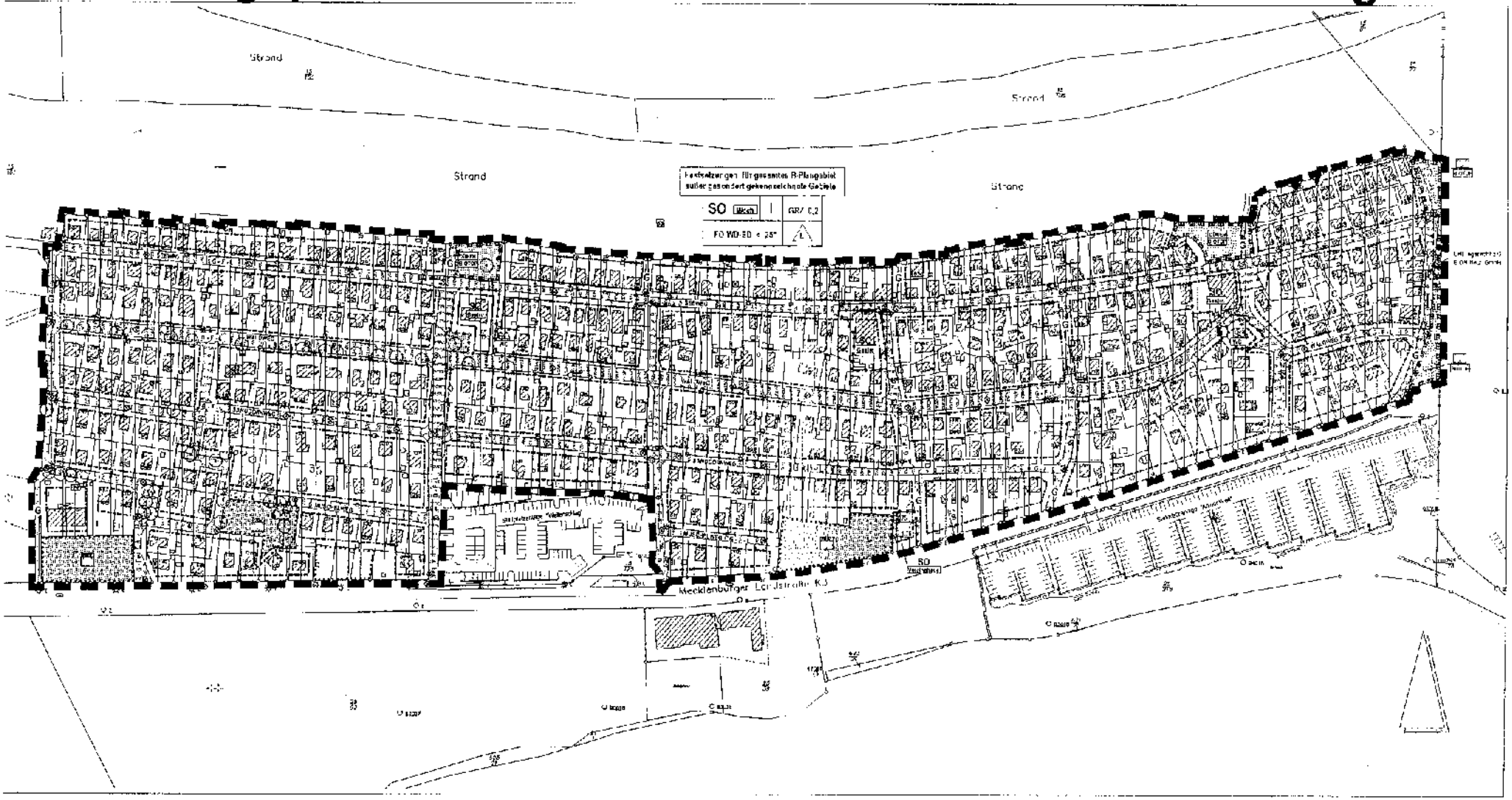
Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

8. Übersichtsplan M : 1 : 5000

(s. Anlage)

Lübeck, 24.11.05
5.610.2 – Stadtplanung
Le/Ti

Bebauungsplan 33.03.00 Priwall - Wochenendhausgebiet



Zeichenerklärung

SO — Sondergebiete die der Erholung gelten

Grünflächen

Geh- und F...rechte

...eltungsbereich