



Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Ingrid Ley (E-Mail: ingrid.ley@luebeck.de Telefon: 122-6138)

75. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Rönnauer Weg in Lübeck - Travemünde - Abschließender Beschluss - Bebauungsplan 32.76.02 Rönnauer Weg - Satzungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.02.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.03.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.03.2013	Umwelt und Kleingartenausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.03.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.03.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung der Entwürfe nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan 32.76.02 Rönnauer Weg abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - a.) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:
Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 21.11.2012; Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr, vorgebracht mit Schreiben vom 19.11.2012; Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012; Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Untere Forstbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 10.12.2012; Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst, vorgebracht mit Schreiben vom 12.12.2012.
 - b.) teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:
Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur-, und Verbraucherschutz – Vorsorge und Zukunftsplanung, vorgebracht mit Schreiben vom 13.12.2012; Entsorgungsbetriebe Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 07.12.2012; Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660

Stadtgrün und Verkehr, vorgebracht mit Schreiben vom 21.12.2012; Arbeitsgemeinschaft eingetragener Naturschutzverbände AG 29, vorgebracht mit Schreiben vom 04.07.2012.

c.) nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

Hansestadt Lübeck, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority, vorgebracht mit Schreiben vom 03.07.2012 und 10.12.2012; Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 03.12.2012; Polizeidirektion Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 07.12.2012; Naturschutzbund NABU Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.2012.

Die als Anlage beigefügte Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsempfehlungen wird gebilligt.

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

2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen.
3. Aufgrund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung in der vorliegenden Fassung wird gebilligt.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft ist nach § 10 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.
6. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 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:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Dienststellen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Dienststellen vorgebrachten Anregungen sind im Rahmen des Verfahrens geprüft und in die Abwägung eingestellt worden.

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

Ja
Nein

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2)
BauGB hinausgehende besondere Beteili-
gung von Kindern und Jugendlichen gemäß
§ 47 f GO ist nicht erfolgt, da die Belange von
Kindern und Jugendlichen durch die Bauleit-
planung nicht im besonderen Maße berührt
werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlagen

Anlagen:

- 1 Stellungnahme, Abwägungsempfehlung, Beschlussvorschlag;
- 2a Ausschnitt Flächennutzungsplan;
- 2b 75. Änderung Flächennutzungsplan;
- 2c Begründung 75. Änderung Flächennutzungsplan; im Dokument:
- 3a Bebauungsplan 32.76.02 Rönnaauer Weg Übersicht Planzeichnung;
- 3b Text zum Bebauungsplan 32.76.02 Rönnaauer Weg;
- 3c Begründung Bebauungsplan 32.76.02 Rönnaauer Weg;
- 3d Planzeichnung Bebauungsplan 32.76.02 Rönnaauer Weg;
- 4 Systemskizze städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan 32.76.02 Rönnaauer Weg.

Senator/in F. - P. Boden

Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnaauer Weg und 75. Änderung Flächennutzungsplan

Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag

<u>Übersicht der zu berücksichtigenden Stellungnahmen</u>	<u>Seite</u>
1. Hansestadt Lübeck, 2.500 – Soziale Sicherung	4
1.1 Positive Wohnungsbauentwicklung	4
2. Hansestadt Lübeck, 2.530 - Gesundheitsamt	4
2.1 Notwendigkeit von passivem Schallschutz	4
3. Hansestadt Lübeck, 3.370 - Feuerwehr	5
3.1. Sicherstellung Zufahrt zur Bebauung und Pommerzentrum	5
4. Hansestadt Lübeck, 3.390.2 – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Vorsorge und Zukunftsplanung	6
4.1 Bebauungsdichte	6
4.2 Nutzung Wegebeziehung von Radfahrern	7
4.3 Festsetzung von öffentlichen Grünflächen	7
4.4 Artenschutz	8
4.5 Geschützte Biotope	8
4.6 Eingriffsbeurteilung	9
4.7 B-Plan – Text Nr. 7.3	9
4.8 Umweltbericht – 6.6.2 – Externer Ausgleich	9
4.9 Waldabstand – Umweltbericht 5.7	9
4.10 Monitoring	10
5. Entsorgungsbetriebe Lübeck, 3.700	10
5.1 Planzeichnung	10
5.2 Begründung	11
5.3 Satzung	11
6. Hansestadt Lübeck, 4.401 – Schule und Sport	12
6.1 Schulkapazitäten	12

<u>Übersicht der zu berücksichtigenden Stellungnahmen</u>	<u>Seite</u>
7. Hansestadt Lübeck, 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege	12
7.1 Archäologische Fundstellen	12
8. Hansestadt Lübeck, 5.660 – Stadtgrün und Verkehr	13
8.1 Beitragsrecht	13
8,2 Keine Bedenken	14
8.3 Redaktionelle Anmerkungen Begründung B-Plan	14
8.4 Redaktionelle Anmerkungen Planzeichnung	14
8.5 Festsetzung von öffentlichen Grünflächen	15
9. Hansestadt Lübeck, 5.691 – Bereich Lübeck Port Authority	15
9.1 Keine Einschränkungen Skandinavienkai	15
9.2 Wasserbau und Wasserwirtschaft	18
10. Deutsche Telekom Technik GmbH	18
10.1 Ausbau Telekommunikationsnetz	18
11. E.ON Netz	19
11.1 Keine Bedenken	19
12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde	19
12.1 Waldabstand	19
13. IHK Lübeck	20
13.1 Keine Bedenken	20
14. Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst	20
14.1 Kampfmittelverdacht	20
15. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Landwirtschaft	21
15.1 Keine Bedenken	21
16. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz	21
16.1 Lärmschutz	21
16.2 Lichtimmissionen	22
17. Polizeidirektion Lübeck	23

<u>Übersicht der zu berücksichtigenden Stellungnahmen</u>	<u>Seite</u>
17.1 Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich	23
18. Stadtwerke Lübeck	24
18.1 Versorgung	24
19. Wirtschaftsförderung Lübeck	24
19.1 Keine Bedenken	24
20. Gemeinde Ratekau	24
20.1 Keine Bedenken	24
21. AG 29	25
21.1 Lage im Siedlungsgebiet	25
21.2 Alternative Bauflächen	26
21.3 Gehölzstreifen und Kleingewässer am Rönnaer Weg	26
21.4 Erhalt des Gehölzstreifens am Ostrand	27
21.5 Bestandsaufnahme, Umweltprüfung	28
22. NABU Schleswig-Holstein	28
22.1 Flächeninanspruchnahme	28
22.2 Ausgleichsberechnung	28
22.3 Ausgleichsmaßnahmen	29
22.4 Monitoring von Minimierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	29

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, 2.500 – Soziale Sicherung, vorgebracht mit Schreiben vom 14.12.2012			
1.1	<p>Positive Wohnungsbauentwicklung Aus Sicht des Bereiches 2.500 Soziale Sicherung sind die neuen Festsetzungen zu begrüßen. Mit dem zukünftigen Wohngebiet in integrierter Lage kann der erhöhten Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken entsprochen werden. Das eigentumsorientierte Familienwohnen innerhalb des Stadtteils Travemünde wird gem. der zugrunde liegenden Konzepte gewünscht und kann in diesem Plangebiet zügig realisiert werden. Dem festgestellten geringsten Kinderanteil in ganz Lübeck kann erfolgreich entgegengewirkt werden. Insbesondere das Erreichen breiter Bevölkerungsschichten durch ein Angebot an den i.d.R. kostengünstigeren Doppelhäusern bewertet der Bereich 2.500 positiv. Der Mietwohnungsmarkt profitiert indirekt durch den "Sicker-effekt", da voraussichtlich von den neuen Bewohner/innen überwiegend Mietwohnraum frei gemacht wird.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, 2.530 – Gesundheitsamt, vorgebracht mit Schreiben vom 21.11.2012			
2.1	<p>Notwendigkeit von passivem Schallschutz – Bebauungsplan 32.76.02 Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken zur Durchführung. Es wird jedoch dringlich darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit von passivem Schallschutz Berücksichtigung findet (s. auch Punkt 5.6).</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen.	zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 3	Hansestadt Lübeck, 3.370 - Feuerwehr, vorgebracht mit Schreiben vom 19.11.2012		
3.1	<p>Sicherstellung Zufahrt zur Bebauung und Pommernzentrum Gegen die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Rönnaauer Weg im Stadtteil Travemünde sowie zum Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnaauer Weg in Travemünde bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die Zufahrt zu den geplanten Bebauungen sowie die bestehenden Feuerwehruzufahrten zum Pommernzentrum für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die genannten Feuerwehruzufahrten sind von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 4	Hansestadt Lübeck, 3.390.2 – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Vorsorge und Zukunftsplanung, vorgebracht mit Schreiben vom 13.12.2012		
4.1	<p>Bebauungsdichte</p> <p>Es gibt aus landschaftsplanerischer und naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:</p> <p>Die auch in den aktuellen Planungsunterlagen vorgesehene Bebauungsdichte von lediglich ca. 30 Wohneinheiten auf einem Bebauungsplangebiet von über 2 ha Größe wird vom Einwender aus weiterhin als zu gering bewertet und daher abgelehnt. Es hat hinsichtlich der landschaftsplanerischen Forderung und Begründung des Bereichs Naturschutz in seiner Stellungnahme vom 28.6.2012 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine erkennbare Verbesserung mit dem Ziel einer flächensparenden Bebauung am Rönnaer Weg stattgefunden, obgleich einer vergleichsweise hohen Nachfrage an Wohnraum im Stadtteil Travemünde eine insgesamt nur begrenzt bebaubare Fläche gegenüber steht.</p>	<p>In Travemünde stehen derzeit nur wenige Baugrundstücke zur Verfügung, die Familien eigentumsbildende Maßnahmen ermöglichen (vgl. "Wohnbaulandkonzept Travemünde" (InWIS, Oktober 2010). Ein Engpass besteht in erster Linie im Einfamilienhaus- und Doppelhaussegment. Als besonders nachgefragt gelten hier insbesondere Grundstücke mit Größen zwischen 400 - 600 m². Die Grundstücksgrößen im Bebauungsplangebiet variieren zwischen ca. 300 - 1.000 m², sodass verschiedene Nachfragergruppen bedient werden können. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 400 m² im inneren Bereich des Plangebiets (WA 1) und ca. 600 m² an den Rändern des Plangebiets (WA 2). Das Plangebiet soll den Siedlungsteil "Pommernzentrum" arrondieren und gleichzeitig einen verträglichen Übergang zum Landschaftsraum bilden. Insbesondere auch aufgrund des westlich angrenzenden Waldes wird die vorgesehene städtebauliche Dichte als angemessen betrachtet; der Forderung, eine höhere Dichte vorzusehen, kann nicht gefolgt werden.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
4.2	<p>Nutzung Wegebeziehung von Radfahrern Es wird positiv gesehen, dass die Wegebeziehung zwischen dem Pommern-Zentrum und dem Rönnauser Weg, neben Fußgängern jetzt auch von Radfahrern benutzt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
4.3	<p>Festsetzung von öffentlichen Grünflächen Der vorgesehene Gehölzstreifen am westl. Rand des Plangebiets sollte, ebenso wie die „Maßnahmenfläche“ entlang des Rönnauser Wegs, als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Der 5 m breite Gehölzstreifen sollte somit nicht in die privaten Grundstücksflächen einbezogen werden, damit seine (wünschenswerte) Funktion als „angemessener Übergang“ zur angrenzenden Waldfläche auch dauerhaft erhalten bleibt und nicht als zusätzliche Gartennutzfläche (Geräteschuppen, erweiterte Rasenfläche etc.) sukzessive ausgedünnt und evt. aufgehoben wird. Es wird daher ergänzend vorgeschlagen, zwischen Gehölzstreifen und privaten Gartenflächen eine wirkungsvolle Abzäunung vorzusehen.</p>	<p>Die Festsetzung der Maßnahmenfläche entlang des Rönnauser Wegs dient zum einen der Sicherung der vorhandenen Knickstrukturen und des Kleingewässers, zum anderen wird hieran anschließend durch die Entwicklung von extensiven Wiesenflächen ein Ausgleich für durch den Bebauungsplan verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen. Der Anregung, zwischen Gehölzstreifen und privaten Gartenflächen eine wirkungsvolle Abzäunung vorzusehen, wurde bereits durch die Festsetzung, dass die extensiven Wiesenflächen in den Übergangsbereichen zu den Garten- und Verkehrsflächen einzufriedigen sind, entsprochen.</p> <p>Im Hinblick auf die im Westen des Plangebiets gelegene private Grünfläche, die einen Übergang zur angrenzenden Waldfläche bilden soll, ist durch eine Anpflanzungsfestsetzung und durch eine Festsetzung, die eine Parzellierung der Fläche in Verlängerung der Wohnbaugrundstücke untersagt, ausreichend dafür Sorge getragen, dass die Flächen den naturschutzfachlichen Zielsetzungen entsprechend gestaltet und unterhalten werden.</p> <p>Eine Festsetzung der genannten Flächen als öffentliche Grünflächen ist nicht erforderlich. Für eine dauerhafte Erhaltung als öffentliche Grünfläche stünden keine Mittel zur Verfügung. Die Grünfläche ist zudem für Pflegemaßnahmen der Stadt nicht erschlossen. Auch ist eine öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Grünfläche für die Öffentlichkeit nicht gegeben.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
4.4	<p>Artenschutz</p> <p>Aus der Sicht des Artenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung, sofern die erforderlichen Rodungen von Gehölzen sowie der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (d.h. außerhalb des Zeitraumes 15. März bis 30. September) erfolgen. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass die Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 5 des Grünordnerischen Fachbeitrags) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen (Kap. 6 des Grünordnerischen Fachbeitrags) vollständig und zeitnah umgesetzt werden, da die artenschutzrechtliche Privilegierung für Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2-4 BNatSchG nur dann zum Tragen kommt, wenn die Eingriffsregelung ordnungsgemäß abgearbeitet wird (vgl. Urteil des BVerwG vom 14.07.2011 - 9 A 12.10; "Freiberg-Urteil").</p> <p>Zur Minimierung der negativen Auswirkungen von Lichtemissionen auf die Fauna sind die als Anlage 1 beigefügten Hinweise zu beachten und in die planrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen. (siehe Anlage)</p>	<p>Die Hinweise zu Beleuchtungseinrichtungen werden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>	<p>teilweise zu berücksichtigen</p>
4.5	<p>Geschützte Biotop</p> <p>Zum Umweltbericht, Punkt 6.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt</p> <p>Für die geplanten Knickdurchbrüche wird die Erteilung einer Genehmigung in Aussicht gestellt. Der geplante Ausgleich ist im Verhältnis von 1:2 vorzunehmen.</p> <p>Die für die Rodung erforderliche Genehmigung ist nach Rechtskraft des B-Plans rechtzeitig bei dem Bereich Naturschutz zu beantragen. Die Fällverbotsfrist vom 15.3. – 30.9. eines Jahres gem. § 27 a LNatSchG ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In mündlichen Abstimmungen mit der UNB wurde festgelegt, dass in Anlehnung an den Orientierungsrahmen zur Bestandserfassung, -bewertung und Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbauvorhaben (Kompensationsermittlung Straßenbau 2004) der Eingriff in die Feldhecke durch eine Neupflanzung eines naturnahen Feldgehölzes im Verhältnis 1:1,5 vorzunehmen ist. Das vorhandene Feldgehölz hat einen deutlich geringeren Wert als der Knick am Rönnaer Weg.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
4.6	<p>Eingriffsbeurteilung Die durchgeführte Eingriffsbeurteilung und die Aussagen im Grünordnerischen Fachbeitrag sind nachvollziehbar und ausreichend. Es ist im weiteren Verfahren zu gewährleisten, dass die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und dauerhaft erhalten werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
4.7	<p>B-Plan – Text Nr. 7.3. Hier ist zu ergänzen, dass gebietsheimisches Saatgut für die Aussaat zu verwenden ist. Außerdem sollte darauf hingewiesen werden, dass auf diesen Flächen keine ziergärtnerische Nutzung sowie keine Aufstellung von Baulichkeiten wie Gartenschuppen oder Spielgeräte, Pools etc. aufgestellt oder gelagert werden dürfen. Die Ausgleichsfunktionen werden nur erfüllt, wenn die Flächen tatsächlich dauerhaft als extensive Wiese genutzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt, indem die Festsetzung dahingehend ergänzt wird, dass gebietsheimisches Saatgut für die Aussaat zu verwenden ist. Ein weitergehender Hinweis in der Begründung, dass auf diesen Flächen keine ziergärtnerische Nutzung etc. zulässig ist, ist nicht notwendig, da in der Begründung und im Umweltbericht die Ausgleichsfunktion dieser Fläche ausführlich beschrieben ist und da festgesetzt ist, dass die Fläche gegenüber den Gärten der Wohnbaugrundstücke einzuzäunen ist.</p>	teilweise zu berücksichtigen
4.8	<p>Umweltbericht, Punkt 6.6.2 – Externer Ausgleich Mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein ist die Zuordnung zum dort geführten Ökokonto rechtzeitig vor Satzungsbeginn abzustimmen. Die rechtswirksame Zuordnung hat spätestens mit Rechtskraft des B-Planes zu erfolgen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	zu berücksichtigen
4.9	<p>Waldabstand - Zum Umweltbericht, Punkt 5.7 - Nachrichtliche Hinweise Es wird darauf hingewiesen, dass lt. § 24 LWaldG ein Waldabstand von 30 m, nicht von mindestens 25 m gilt. Evtl. Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde zur Unterschreitung des Abstandes sind aufzunehmen. Der Einfachheit halber sollte die korrekte Darstellung aus dem Punkt 6.3 des Umweltberichtes sinngemäß übernommen werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Textpassage wird redaktionell angepasst und ergänzt.	zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
4.10	<p>Monitoring</p> <p>Zum Umweltbericht, Punkt 6.9. - Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</p> <p>Im B-Plan werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und festgesetzt.</p> <p>Diese sind durch geeignete Maßnahmen zu überwachen.</p> <p>Daher ist ein geeignetes Monitoring festzulegen, in dem die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Nr. 7 sowie die Pflanzgebote nach Nr. 8 B-Plan – Text daraufhin zu prüfen sind, ob sie tatsächlich und dauerhaft durchgeführt werden und die geplanten Wirkungen entfalten. Bei Nichtdurchführung sind entsprechende Schritte zur Durchsetzung der Festsetzungen durch die Gemeinde einzuleiten.</p> <p>Dies ist mindestens im 1. und 2. Jahr sowie im 5. Jahr nach Beginn der Bebauung erforderlich.</p> <p>Der Monitoringbericht ist der UNB vorzulegen.</p>	<p>Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Eine Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen (vgl. Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz 2004; Kap. 2.6 Monitoring). Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Diese Auswirkungen sind beim geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>
<p>Nr. 5 Entsorgungsbetriebe Lübeck, 3.700 - vorgebracht mit E-Mail vom 07.12.2012</p>			
5.1	<p>Planzeichnung</p> <p>In der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht „L“ für den für die Entsorgung zuständigen Betrieb eingetragen. Da der Knickwall als private Grünfläche ausgewiesen ist, erübrigt sich ein solches Leitungsrecht, da die Zuständigkeit für die öffentliche Entwässerung an der Grundstücksgrenze endet.</p> <p>Aufgrund der Topographie des Plangebiets ist es, um die Abwasserbeseitigung von den privaten Grundstücken im Freigefälle ermöglichen zu können, sinnvoll, die Erdgeschossfußbodenhöhen festzusetzen. Diese müssten</p>	<p>Das festgesetzte Leitungsrecht sichert die Anbindung einer Entwässerungsleitung der westlich der Grünfläche gelegenen Wohnbaugrundstücke an das Regenziel in der Ostseestraße. Die Festsetzung wird daher beibehalten.</p> <p>Der Anregung, Erdgeschossfußbodenhöhen festzusetzen, wird nicht gefolgt. Da die exakte Höhe der Straßen und die Lage der Abwasserkanäle erst in der nachfolgenden Ausführungsplanung und nicht im Bebauungsplan bestimmt werden, sollte die Bestimmung</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>mindestens auf Höhe des Straßenniveaus liegen. Hier sind dann gegebenenfalls Aufschüttungen zuzulassen. Betroffen ist hier vor Allem das Gebiet WA 1.</p>	<p>der Fußbodenhöhe im Erdgeschoss auch erst im Rahmen der Realisierung der Bebauung erfolgen. Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe liegt dann im Ermessen der einzelnen Grundstückseigentümer, in deren Interesse eine schadensfreie Ableitung des Regenwassers liegt.</p>	
5.2	<p>Begründung Hier ist unter Punkt 5.3.4 – Schmutz- und Regenwasserentsorgung im 3. Absatz folgender Text einzufügen: <i>Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist für 15 Minuten auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Bemessung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Dabei werden Speicherbecken mit einem Inhalt von ca. 2-3 m³ je GrundstückDer maximale Abfluss aus dem Gebiet darf eine Menge von 66,8 l/s nicht überschreiten. (Bemessung mit $r_{15,r=1} = 106 \text{ l/s*ha}$, Abflussbeiwert 0,3)</i> Gegebenenfalls ist es möglich, durch die Festsetzung von Dachbegrünungen, auch auf den Wohngebäuden den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem der Begründungstext wie vorgeschlagen ergänzt wird. Ebenfalls ergänzt wird der Hinweis, dass eine Dachbegrünung von Gebäuden zu einer Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses führen kann.</p>	zu berücksichtigen
5.3	<p>Satzung Punkt 5.2: Dieser Punkt ist zu streichen. Punkt 7.2: Hier könnte, wenn aus gestalterischen Gründen möglich, ergänzt werden, dass auch eine Dachbegrünung für die Hauptgebäude zulässig ist.</p>	<p>Die Festsetzung zum Leitungsrecht wird beibehalten, vgl. 5.1. Dachbegrünungen sind grundsätzlich immer zulässig. Eine Ergänzung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich.</p>	nicht zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, 4.401 – Schule und Sport, vorgebracht mit Schreiben vom 21.11.2012			
6.1	<p>Schulkapazitäten Aus Sicht des Bereichs Schule und Sport bestehen im Hinblick auf die Schulraumkapazitäten keine Bedenken gegen das beschriebene Wohnbaulandkonzept in Travemünde. Der Bereich verwendet bei der Entstehung neuer Wohnbezirke folgende Berechnung, um die Anzahl von zukünftigen Schülern pro Klassenstufe zu ermitteln: WE x 2,8 x 1,3% = Kinder pro Jahrgang Bei Realisierung des geplanten Wohnbaugebiets steigt die Schülerzahl pro Jahrgang somit für die Wohnbaufläche Rönnaauer Weg um ca. 1 SchülerIn, so dass die bisherigen Kapazitäten der 2-zügig geplanten Grundschule „Stadtschule Travemünde“ ausreichen werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege, vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012			
7.1	<p>Archäologische Fundstellen Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologischen Fundstellen bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich zum Bereich einer ehemaligen Siedlungsfläche aus vor- und frühgeschichtlicher und slawischer Zeit. Vor allem beim Bau des benachbarten „Pommernzentrums“ sind zahlreiche Funde und Befunde von Siedlungen und Gräbern erfasst worden. Es ist daher auch im Bereich des neuen Baugebiets mit vielfältigen archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen, die gemäß DSchG S-H vor einer möglichen Zerstörung gesichert werden müssen. Bei allen Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplans daher zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mit-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem in der Planzeichnung unter "Hinweise" ein entsprechender Hinweistext aufgenommen wird.	zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>arbeitern des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege geborgen und dokumentiert werden müssen.</p> <p>Gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz SH bedürfen Vorhaben, bei denen bekannt ist oder zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden, der Anzeige bei der oberen Denkmalschutzbehörde. Wenn in der Folge archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig werden, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.</p> <p>Um Sicherheit über die zu erwartenden Befunde zu erhalten, sollten daher rechtzeitig vor Baubeginn präventiv archäologische Prospektionen veranlasst werden.</p>		
<p>Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr, 5.660 - vorgebracht mit Schreiben vom 21.12.2012</p>			
8.1	<p>Beitragsrecht</p> <p>Zum Abschluss eines Erschließungsvertrags mit dem Eigentümer der Flächen des Bebauungsplangebiets ist es erforderlich, dass die von der Bundesregierung angestrebte und im derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindliche Novelle des BauGB und der Vorschriften zum Erschließungsvertrag in den §§ 11 und 124 BauGB in der im Gesetzentwurf vorgesehene Weise in Kraft treten. Nach der bisher geltenden Rechtslage und der hierzu ergangenen Rechtsprechung des BVerwG ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags und damit die Abwälzung der Erschließungskosten auf den Eigentümer der Flächen des B-Plangebiets nicht möglich, da es sich bei diesem um eine städtische Tochtergesellschaft handelt, diese nicht Dritter im Sinne des derzeit geltenden § 124 BauGB ist und insofern nicht als Erschließungsträger auftreten kann.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird voraussichtlich frühestens im Juni 2013 Inkrafttreten. Es wird damit gerechnet, dass die geplante Novellierung des BauGB, die einen Abschluss eines Erschließungsvertrags auch mit kommunalen Gesellschaften über eine neue Regelung im § 11 BauGB ermöglichen wird, im Mai 2013 wirksam wird. Über die beabsichtigte Schließung eines Vertrags zur Erschließung soll bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Beschluss durch den Bauausschuss gefasst werden.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
8.2	<p>Keine Bedenken Aus der Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplans.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
8.3	<p>Redaktionelle Anmerkungen Begründung B-Plan Aus der Sicht des Straßenbaulasträgers: Zur Begründung Zu 5.3 Erschließung 1. Absatz, 2. Satz: Die Verlängerungen der Ostseestraße und des Europaweges sind derzeit als ... 2. Absatz, 3. Satz: ...der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit einer Wohnstraßenbreite einschließlich Gehweg und Schutzstreifen von 8,5 m vorgesehen. Die Planstraße erhält einseitig einen Gehweg und endet in einem ... 4. Absatz: der verbleibende Teil der Verlängerung der Ostseestraße kann in seiner ... Zu 5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze 1. Absatz, 2. Satz: In der Planstraße 765 wird auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet, da ein Parken von Fahrzeugen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten auf der Fahrbahn möglich ist. 2. und 3. Absatz sind zu streichen; es werden keine öffentlichen Parkplätze und Fahrradabstellplätze in der Wohnstraße ausgewiesen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen übernommen werden.	zu berücksichtigen
8.4	<p>Redaktionelle Anmerkungen Planzeichnung Eine Aufweitung der Innenradien der Planstraße 765 ist zu prüfen (Nachweis der Schleppkurven Müllfahrzeug und Feuerwehrfahrzeug). Das Wort Parken über dem Pkw-Symbol und der Satz (Parkplätze ... vorgesehen) sind zu entfernen, da in der Wohnstraße keine Parkplätze ausgewiesen werden.</p>	Die Innenradien der Planstraße 765 sind von den Erschließungsplanern für die Schleppkurven Müllfahrzeug und Feuerwehrfahrzeug überprüft worden. Die Planzeichnung wird entsprechend der Anregung angepasst.	zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
8.5	<p>Festsetzung von öffentlichen Grünflächen Zur Stellungnahme der UNB vom 13.12.2012 werden vom Bereich 660 folgende Anmerkungen gemacht: Zur Landschaftsplanung Die „Maßnahmenfläche“ entlang des Rönnauser Wegs ist nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Ausweisung des vorgesehenen Gehölzstreifens am westlichen Rand des Plangebiets als öffentliche Grünfläche wird abgelehnt, da diese Fläche nicht den Charakter einer öffentlichen Grünfläche aufweist und eine Unterhaltung in dieser Insellage nicht zu leisten ist. Es stellt sich von hier aus die Frage, ob dieser Streifen als Pufferzone zum Bestand der Waldfläche zugeordnet werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt, vgl. Abwägung zu Ziffer 7.12. Eine Festsetzung als Waldfläche kommt nicht in Frage, da es sich um keine Waldflächen handelt und die Flächen auch nicht als Waldflächen entwickelt werden sollen.</p>	<p>teilweise zu berücksichtigen</p>
<p>Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority, 5.691 - vorgebracht mit Schreiben vom 03.07.2012 und 10.12.2012</p>			
9.1	<p>Keine Einschränkungen Skandinavienkai Aus hafenplanerischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen: In diversen Vorgesprächen seit 2007 sowie letztmalig im Rahmen der Beteiligung zum STEK Travemünde im Jahr 2011 wurde wiederholt auf die Nähe zum Skandinavienkai und die Bedeutung der Hafenentwicklung an diesem Standort hingewiesen. Eine Wohnbebauung des Rönnauser Wegs wurde bereits dort strikt abgelehnt, da sonst nicht hinnehmbare Einschränkungen des Hafens im Nachtbetrieb befürchtet werden müssen. Mittlerweile sind die mit dem Planfeststellungsbeschluss Skandinavienkai zur Hafenerweiterung und Gleisverlegung festgeschriebenen Baumaßnahmen und Betriebskonzepte im 1. Bauabschnitt seit mehr als 5 Jahren umgesetzt. Der aktuelle Planfeststellungsbeschluss zum Betriebsbahnhof Gewerbegebiet Skandinavienkai-Nord steht vor der baulichen Realisierung. Die Gewerbeflächen</p>	<p>Im Rahmen der genannten Planfeststellungsverfahren Skandinavienkai und Betriebsbahnhof Gewerbegebiet Skandinavienkai-Nord wurde geprüft, inwieweit sich diese Maßnahmen nachteilig auf bestehende schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung auswirken könnten. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen und geleitet von dem Ziel, eine Verschlechterung der Immissionsituation in angrenzenden, bereits bebauten Quartieren zu vermeiden, wurden notwendige Lärminderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen in der Nachbarschaft entwickelt und durch Festlegungen und Auflagen in den Planfeststellungsbeschlüssen gesichert. Durch die Planung des Wohngebiets am Rönnauser Weg tritt eine weitere Wohnbaufläche zu den bereits bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld des Skandi-</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>im Gewerbegebiet Skandinavienkai-Nord sind bis auf kleinere Restflächen vollständig vermarktet und größtenteils in hafenauffiner gewerblicher Nutzung.</p> <p>Aufgrund des prognostizierten weiter wachsenden Verkehrs- und Umschlagaufkommens am Skandinavienkai in den nächsten Jahren darf es zu keinen betrieblichen Einschränkungen am Standort kommen. Die wirtschaftlichen Folgen wären im Verhältnis zu den in den letzten Jahren getätigten Investitionen verheerend. Mittel- bis langfristig geht der Bereich LPA davon aus, dass es zudem zu weiteren betrieblich verdichtenden Maßnahmen auch im Nordbereich der Terminalflächen kommt, die zu einem Anwachsen der vorhandenen Lärmemissionen u.a. auch nachts führen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind alle geplanten städtebaulichen Maßnahmen im nahen Umfeld des Skandinavienkais zu betrachten. Es darf insbesondere aufgrund von Projekten wie zum Beispiel dem geplanten Vorhaben einer Bebauung am „Rönnauer Weg“ zu keinen weiteren den Hafenbetrieb einschränkenden Maßnahmen kommen. Bereits jetzt existierende Einschränkungen aufgrund der vorhandenen Bebauung im Bereich Pommernzentrum dürfen auf keinen Fall verschärft werden.</p> <p>Zur Realisierung der vorliegenden geplanten Wohnbebauung wären passive Lärm- bzw. Schallschutzmaßnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften zwingend erforderlich, da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Entfernung der Schallquelle Skandinavienkai an dieser Stelle nicht möglich sind. Die dem Bereich Stadtplanung bereits seit längerem vorliegende gutachterliche Stellungnahme der RA Weissleder & Ewer kommt bezüglich der Rechtswirksamkeit zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund fehlender</p>	<p>navienkais und seiner weiteren Verkehrsanlagen hinzu. Das neue Wohngebiet rückt an die bestehende Hafen- und Gewerbenutzung heran und setzt sich damit den von ihr ausgehenden Immissionen aus.</p> <p>Für die Inanspruchnahme der Fläche als Wohnbauland sind städtebauliche Gründe (räumlich-funktionale Arrondierung des Siedlungsbereiches im Ortsteil Rönnau) sowie ökologische und ökonomische Argumente (Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen im unbeplanten Außenbereich / Nutzung bereits weitgehend erschlossener Flächen und Infrastrukturen) anzuführen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde im Jahr 2012 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro LAiRM Consult GmbH durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass bezüglich des Sport- und Verkehrslärms die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportlärmverordnung) bzw. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Bezüglich der Lärmemissionen der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Tagwerte der DIN 18005 im Plangebiet – auch unter Berücksichtigung einer eventuell künftigen Intensivierung der Hafennutzung - eingehalten werden. Der Orientierungswert für die Nachtzeiten von 40 db(A) wird gemäß Gutachten jedoch um 5 db(A) überschritten. Orientierungswertüberschreitungen beschränken sich auf den Nachtabschnitt und resultieren ausschließlich aus dem Hafendlärm und nicht aus dem streng der TA Lärm unterliegenden Gewerbelärm. Zur Nachtzeit wird in der Regel nur der Innenbereich der Wohnhäuser genutzt. Eine Beschränkung des Seehafenumschlags zum Schutz der Wohnbebauung zur Nachtzeit scheidet</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>einschlägiger Rechtsprechung nicht sicher prognostizieren lässt, ob im Fall eines Rechtsstreits die städtebaulich festgeschriebenen passiven Lärmschutzmaßnahmen vom OVG Schleswig als rechtskonform angeordnet werden würden bzw. können.</p> <p>Für den bestehenden Betrieb des Skandinavienkais und für etwaige Erweiterungen steht daher zu befürchten, dass es im Falle eines evtl. Rechtsstreits im Rahmen dieses vermeintlich neuen Baugebiets somit zu betrieblichen Einschränkungen insbesondere im Nachtbetrieb kommen kann.</p> <p>Es kann daher aus hafenplanerischer Sicht der Errichtung des Wohngebiets „Rönnauer Weg“ nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Stellungnahme vom 03.07. (siehe oben) wird vollumfänglich aufrechterhalten. Durch den Bebauungsplan darf es zu keinen hafenbetrieblichen Einschränkungen am Skandinavienkai kommen.</p>	<p>aus, weil Seehäfen nur dann regelmäßig angelaufen werden, wenn sie rund um die Uhr betriebsbereit sind. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage und Flächengröße des Skandinavienkais auch aktiver Lärmschutz zum Schutz der geplanten Wohnbebauung nicht möglich. Der Schutz der Nachtruhe wird daher durch passiven Schallschutz sichergestellt.</p> <p>Dies ist grundsätzlich möglich, da Seehafenumschlaganlagen nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen.</p> <p>Ein Schutz der geplanten Bebauung vor Hafentlärm wird nur zur Nachtzeit erforderlich sein. Aufgrund der großen Entfernung der Seehafenumschlaganlage und der flächenmäßigen Ausdehnung der Emissionsquellen scheiden aktive Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise Schallschutzwände aus, so dass ein weitergehender Schutz innerhalb der geplanten Baugebiete vor Hafentlärm nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen kann. Da in der Regel während der Nachtstunden nur der Innenbereich der Wohngebäude genutzt wird, scheint es in der Abwägung vertretbar, die nächtliche Überschreitung der zur Orientierung herangezogenen Richtwerte der TA Lärm für die Außenwohnbereiche hinzunehmen und durch passive Schallschutzmaßnahmen einen gesunden Innenraumpegel für die Nachtzeit sicherzustellen. Dies Vorgehen wurde von RA Ewer in seiner Stellungnahme bestätigt.</p> <p>Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird die Kostentragung zulasten der geplanten Wohnbebauung gelöst. Dies ist sachgerecht, da die Wohnbebauung an die gewerbliche Hafennutzung heranrückt und somit Rücksicht auf die bestehende Vorbelastung und Genehmigungslage nehmen muss</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		<p>(Verursacherprinzip). Die im Rahmen der Planfeststellungsverfahren für den Skandinavienkai und der zugehörigen Gewerbegebiete ermittelten Emissionen sind durch die Planfeststellungsbeschlüsse und Bebauungspläne rechtlich abgesichert. Im Einwirkungsbereich dieser Gebiete neu entstehende Nutzungen müssen zunächst auf die bestehenden bzw. zu erwartenden Vorbelastungen Rücksicht nehmen. Die neu entstehende Bebauung im Plangebiet Rönnaauer Weg wird daher rechtlich keinen höheren Schutzanspruch genießen als die angrenzende Bestandsbebauung. Es ist nicht zu erkennen, dass sich für den Betrieb des Skandinavienkais durch die neue Wohnbebauung eine Veränderung der Genehmigungslage ergeben kann, da die im Rahmen der Planfeststellung getroffenen Einschränkungen für den heutigen Betrieb und mögliche Erweiterungen weiterhin uneingeschränkt Bestand haben und auch ohne die Realisierung des Bebauungsplans Rönnaauer Weg in gleichem Maße zu beachten wären. Einschränkungen für den Hafenbetrieb sind daher nicht zu erwarten.</p>	
9.2	Die Belange der Abteilung Wasserbau und Wasserwirtschaft sind mit den vorliegenden Planungen nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 10 Deutsche Telekom Technik GmbH, vorgebracht mit Schreiben vom 13.12.2012			
10.1	Ausbau Telekommunikationsnetz Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und die erforderlichen	Der Hinweis wurde an den Eigentümer und den Erschließungsträger weitergeleitet.	zur Kenntnis zu nehmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>derlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		
<p>Nr. 11 E.ON Netz, vorgebracht mit Schreiben vom 22.11.2012</p>			
11.1	<p>Keine Bedenken Die Planung berührt keine von E.ON Netz wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
<p>Nr. 12 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 10.12.2012</p>			
12.1	<p>Waldabstand Seitens der Unteren Forstbehörde werden aus forstfachlicher Sicht nach Korrektur des grünordnerischen Fachbeitrags keine Bedenken erhoben. <u>Hinweis:</u> Im Grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan 32.76.02 Nr. 5 Seite 17 Pkt. 4 regt der Einwender eine zeitgerechte rechtliche Korrektur an: <u>Ausschluss von Gebäuden nach § 24 Waldabstand, Abs. 1 LWaldG vom 05.12.2004 zuletzt geändert am 13.07.2011 in den Flächen zwischen Waldrand und westlicher Bebauung. Nach § 24 LWaldG zählen auch Geräteabstellraum, Carport, Gartenhäuschen und ähnliche Anlagen mit geringem umbauten Raum zu Gebäuden.</u> Nach der dem Einwender vorliegenden Planungsunterlage geht er von einem vorgesehenen Waldabstand der</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem die vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen in den Text übernommen werden.	zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>Gebäude von 25 m aus. Er weist jedoch darauf hin, dass eine erhöhte Windwurfgefährdung von dem westlich angrenzenden schmalen Wald besteht und eine Gefährdung bei einem Waldabstand von 25 m nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Unter Einhaltung des um 5 m verkürzten Waldabstands, in diesem Fall 25 m, sind Waldflächen von der Flächennutzungsplanänderung direkt nicht betroffen.</p>		
Nr. 13 IHK Lübeck, vorgebracht mit Mail vom 30.11.2012			
13.1	Die IHK zu Lübeck erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 14 Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, vorgebracht mit Schreiben vom 12.12.2012			
14.1	<p>Kampfmittelverdacht In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird darum gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Eigentümer und den Erschließungsträger weitergeleitet. In den Teil B Text zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen worden.</p>	zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 15 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Landwirtschaft, vorgebracht mit Schreiben vom 04.12.2012			
15.1	<p>Keine Bedenken Aus den Bereichen Landwirtschaft und ländliche Entwicklung wird mitgeteilt, dass zu der Planabsicht der Hansestadt Lübeck keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 16 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 03.12.2012			
16.1	<p>Lärmschutz Grundlage der Stellungnahme ist die schalltechnische Untersuchung vom 11. September 2012. Gewerbelärm wird durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Erhebliche Schallimmissionen, hervorgerufen durch Gewerbebetriebe, wirken nicht auf das Plangebiet ein. Die TA Lärm gilt nicht für Seehafenumschlagsanlagen. Da es für Seehafenumschlagsanlagen keine spezielle Beurteilungsgrundlage gibt, wird die TA Lärm analog angewendet. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass der Immissionsrichtwert gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete aufgrund der Schallbelastung durch den Hafen im Plangebiet während der Nachtzeit überschritten wird. Die Schallimmissionen werden gemäß TA Lärm vor dem geöffneten Fenster gemessen. Abweichend von dieser Regelung erfolgt während der Nachtzeit eine gesonderte Beurteilung für den Hafenbetrieb. Gemäß den Planungsunterlagen soll sichergestellt werden, dass in der Nacht die Anhaltswerte der Tab. 6 der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Berücksichtigung finden. Der Planer</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Plangelungsbereich um ein seit langer Zeit durch Hafendlärm vorbelasteten Bereich, der diesbezüglich nicht dem üblichem, reinen oder allgemeinen Wohngebieten gleichgesetzt werden kann. Dies ist generell abwägend zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der für die Berechnungen zugrunde gelegten maßgeblichen Außenlärmpegel wurde zur Berücksichtigung künftiger Hafenentwicklungen ein um 3 dB(A) höherer Außenlärmpegel verwendet. Als Korrektursummand K wurde in den Nachweisen der höchstmögliche Korrektursummand von 6 dB (üblicherweise angewendet für innerstädtische Straßen oder Verkehrsflughäfen) verwendet, obwohl aufgrund der Entfernung und Schallausbreitung weder innerstädtischen Straße noch Fluglärm Hafendlärm gleichzusetzen wären. Für die maßgeblichen Außenlärmpegel wurde zudem die höchsten ermittelten Beurteilungspegel zugrunde gelegt obwohl zu erwarten steht, dass die Beurteilungspegel an den weiter entfernten Baukörpern, Baukörpern in der 2. Baureihe oder an lärmabgewandten Fassaden auf-</p>	nicht zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	strebt einen Mittelungspegel in den Schlafräumen von 30-35 dB(A) an. In allgemeinen Wohngebieten sieht die VDI 2719 aber abweichend von den Planungen einen Mittelungspegel nachts in den Schlafräumen zwischen 25-30 dB(A) vor.	grund von Abschirmungen wahrnehmbar und maßgebend geringer ausfallen werden. Sämtliche Eingangsparameter für den exemplarischen Nachweis der Schallreduzierung wurden insofern "zur sicheren Seite" hin gewählt. Da die Öffnungsflächen der Kippfenster für den erreichbaren Innenpegel maßgebend sind, jedoch Innenpegel von 25 dB(A) sogar messtechnisch schwer zu erfassen sind, stände eine weitere Reduzierung der Anforderungen in keinem Verhältnis zu dem erreichbaren Schutzziel. Um noch einmal 5 dB höhere Schalldämmwerte zu erreichen, müsste die Öffnungsfläche auf ein Drittel der berücksichtigten Fläche reduziert werden). Dies erscheint in der Abwägung als unverhältnismäßig und aufgrund des bereits ausreichend hohen Schutzniveaus auch nicht für erforderlich.	
16.2	<p>Lichtimmissionen</p> <p>In der Nachbarschaft des Plangebiets betreibt der gemeinnützige Sportverein TSV Travemünde eine Sportplatzanlage. Anlagen nicht gewerblicher Betreiber werden aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeitsregelungen nicht durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume überwacht. Überwachungsbehörden sind in diesen Fällen die örtlichen Ordnungsbehörden. Die Einwander empfehlen zu prüfen, welchen Einfluss die durch die Flutlichtanlage hervorgerufenen Lichtemissionen auf das Plangebiet haben.</p>	Eine Beeinträchtigung des Wohngebiets durch die angesprochenen Flutlichtanlagen ist nach der Einschätzung der Hansestadt Lübeck nicht zu erwarten, da Wohngebäude in mindestens 50 m Abstand zu den Sportanlagen errichtet werden und die Sportanlagen gegenüber dem Rönnauser Weg durch zwei Gehölzstreifen von den neuen Wohnbauflächen visuell getrennt sind.	nicht zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 17 Polizeidirektion Lübeck, vorgebracht mit Mail vom 07.12.2012			
17.1	<p>Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich Aus verkehrspolizeilicher Sicht nimmt die Polizeidirektion Lübeck wie folgt Stellung.</p> <p>In Ziffer 5.3.1 (Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen) ist als angemessene Verkehrsberuhigung die Ausweisung einer Tempo 30-Zone vorgeschlagen worden. Unabhängig davon, dass Anlieger nach einer gewissen Zeit weitere Verkehrsberuhigungen fordern, dürfte sich dieses Plangebiet aufgrund der geringen Größe eher für die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs gemäß VZ 325/ 326 ff. eignen als für die Ausweisung einer Tempo 30-Zone. Die Gesamtlänge der Planstraße dürfte 300 m nicht überschreiten; es handelt sich um eine Sackgasse, die in erster Linie Anliegerverkehr hervorbringt und keine weiteren Zufahrtswege für den Kraftfahrzeugverkehr besitzt. Die vom Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein gestellten Anforderungen dürften erfüllt werden. Geh- und Radwege sind nicht erwähnt, daher wird von einem niveaugleichen Ausbau ausgegangen. In Ziffer 5.3.3 sind sogar die im Erlass MWWV-SH, VII 423 – 621.132.12 vom 11.12.2009, erforderlichen Parkflächen/ Stellplätze innerhalb der Straßenverkehrsflächen erwähnt. Es wird daher empfohlen, alternativ zur Ausweisung einer Tempo 30-Zone einen Verkehrsberuhigten Bereich (sog. „Spielstraße“) gemäß VZ 325 ff. anzustreben.</p>	<p>Die Erschließungsplanung sieht eine Gestaltung im Separationsprinzip mit einseitigem Gehweg vor. Damit soll eine höhere Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger, insbesondere auch Kinder, gewährleistet werden. In der Planstraße wird auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet, da ein Parken von Fahrzeugen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten auf der Fahrbahn möglich ist. Die Trennung der Verkehre soll dazu beitragen, dass die Fußgängerwege nicht von parkenden Autos blockiert werden und die Gehwege auch bequem und sicher ausschließlich den Fußgängern vorbehalten bleiben.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 18 Stadtwerke Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012			
18.1	<p>Versorgung Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanes wird mitgeteilt, dass seitens der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH keine Bedenken bestehen.</p> <p>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. Es wird darauf hingewiesen, dass das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit dem 01. Januar 2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH auch hierzu Lösungen an, z.B. die Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmeoption.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 19 Wirtschaftsförderung Lübeck, vorgebracht mit Mail vom 16.11.2012			
19.1	<p>Keine Bedenken Es gibt keine Anmerkungen bezüglich der 75. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan 32.76.02</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 20 Gemeinde Ratekau, vorgebracht mit Schreiben vom 05.12.2012			
20.1	<p>Keine Bedenken Erhebliche Auswirkungen auf die Gemeinde Ratekau sind nicht erkennbar, es werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen

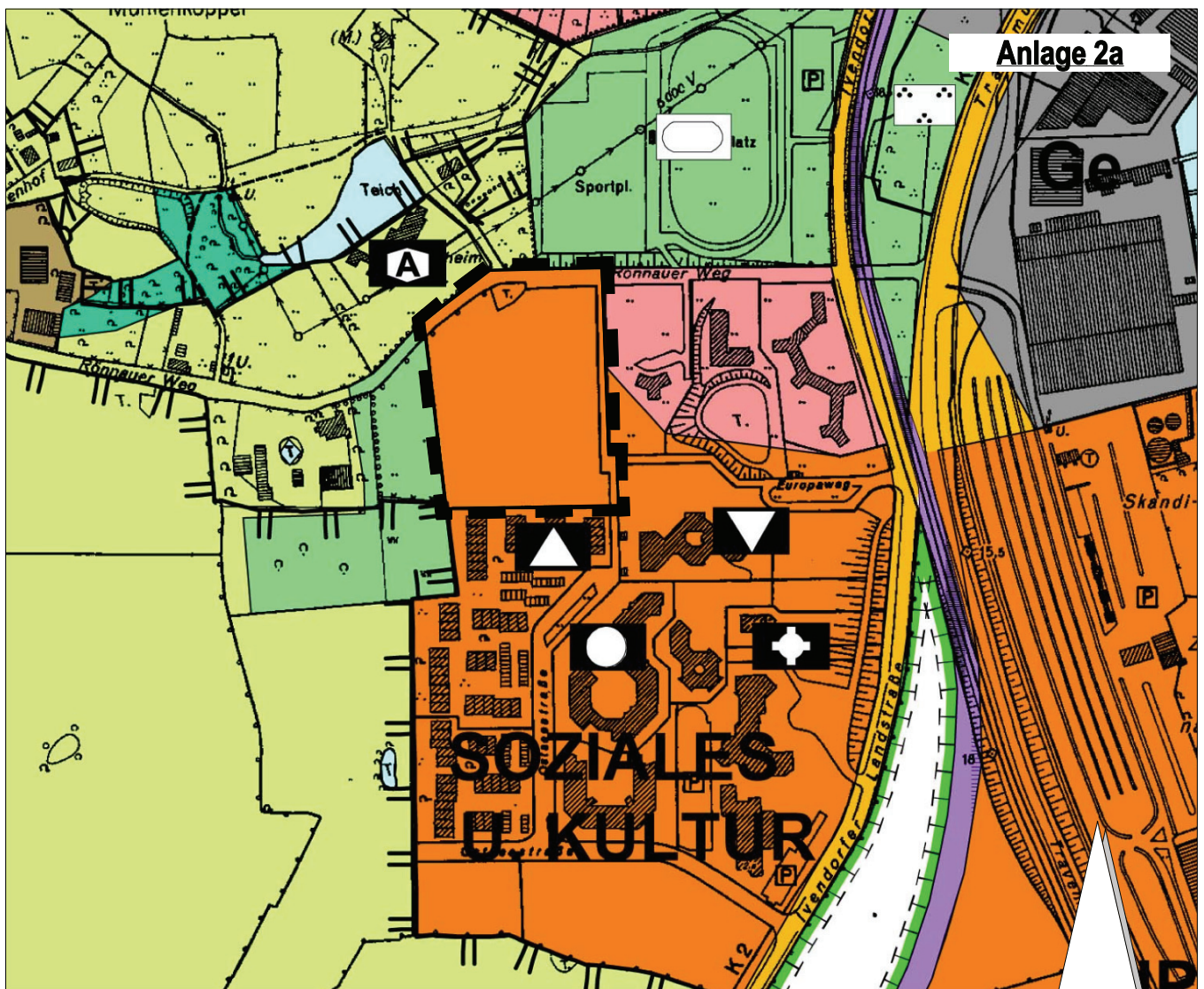
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
Nr. 21 AG-29, vorgebracht mit Schreiben vom 04.07.2012			
21.1	<p>Lage im Siedlungsgebiet</p> <p>Die Aussage, dass das Plangebiet innerhalb zentraler städtischer Bereiche liegt, ist zu relativieren. Vielmehr liegt es am Rand dieses eher schon ländlich geprägten Siedlungsgebiets. An der Westseite konnte lediglich ein bebautes Grundstück festgestellt werden. Zudem ist es an drei Seiten von breiten knick- und waldähnlichen Gehölzstreifen gesäumt.</p>	<p>Im Kapitel 5.1.1 werden lediglich die Aussagen raumordnerischer und landesplanerischer Pläne und Programme wiedergegeben. Laut "Entwicklungskonzept Lübeck" ist das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung zentraler städtischer Bereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet gelegen.</p> <p>Diese planerische Aussage lässt sich auch bei Betrachtung der faktischen Situation vor Ort bestätigen: Wenn gleich das Plangebiet dreiseitig durch Gehölzstreifen unterschiedlicher Qualität und Ausprägung begrenzt ist, schließt es unmittelbar an die dicht bebauten Siedlungsbereiche Ostseestraße / Pommernzentrum und die Geschosswohnungsbauten am Rönnauer Weg und Europaweg an.</p> <p>Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße Rönnauer Weg, östlich durch einen Geh- und Radweg begrenzt. Es ist daher bereits zweiseitig gut erschlossen.</p> <p>Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Siedlungsstrukturen im Ortsteil Rönnau in gut erschlossener Lage sinnvoll zu arrondieren. Die geplante niedriggeschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist zudem geeignet, einen verträglichen Übergang zwischen den Geschosswohnungsbauten am Rönnauer Weg und dem Europaweg und dem westlich angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen.</p>	nicht zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
21.2	<p>Alternative Bauflächen</p> <p>Dass die vorliegende Fläche einer Ausweisung an anderer Stelle vorzuziehen sei, wird als nachweislose Behauptung in den Raum gestellt. Zweifelsfrei gibt es in Travemünde eine Reihe von gleichwertigen Flächen für eine B-Plan-Ausweisung mit wohnwirtschaftlicher Nutzung, deren Inanspruchnahme voraussichtlich mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden wäre. Auch der Hinweis auf die zuvor ausgewiesene Nutzung als Schulgrundstück ist nicht stichhaltig, da hierfür ein öffentliches Interesse vorgelegen hätte.</p>	<p>Die Wohnbauflächenbedarfe und -potenzialflächen in Travemünde wurden im Rahmen des "Wohnbaulandkonzepts Travemünde" (InWIS, Oktober 2010) gutachterlich untersucht.</p> <p>Bei einer Bewertung der Eignung der Flächen sind diese nicht nur in Hinblick auf ihre generelle Eignung als Wohnbauland, sondern auch auf die jeweilige städtebauliche Zielsetzung zu differenzieren. Flächen wie der Fischereihafen/Baggersand stehen nicht für den Ein- und Zweifamilienhausbau zur Verfügung, sondern sprechen andere Zielgruppen an (Geschosswohnungsbau). Entgegen der Auffassung des Einwenders stehen daher derzeit keine Flächen zur Verfügung, die sich für die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gleich gut eignen würden.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>
21.3	<p>Gehölzstreifen und Kleingewässer am Rönnauser Weg</p> <p>Der hier angesprochene Knick und das Kleingewässer bilden einen geschlossenen Gehölzstreifen bis zu ca. 15 m Breite mit integriertem Knick. Dieser Gehölzstreifen grenzt den Rönnauser Weg vom Plangebiet ab und zeichnet sich durch eine sehr hohe floristische und faunistische Vielfalt aus. Dies sollte im textlichen Teil des B-Plans und in der Planzeichnung eindeutig dargestellt werden. Die hierfür in der Planzeichnung ausgewiesene „private Grünfläche“ ist insofern irreführend und öffnet die Möglichkeit zu gesetzeswidrigen Manipulationen an dieser Fläche. Es ist ein eindeutiger Bezug zwischen Text und Planzeichnung herzustellen. Zur Sicherung dieses Biotops sollte zudem der Gebäudeabstand auf mindestens 8,00 m erweitert werden. Auch müsste der Erhalt des Gewässers unter dem Gesichtspunkt der neben liegenden Bebauung und einer damit evtl. möglichen</p>	<p>Die geschützten Biotope wurden fachgutachterlich kartiert und wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Zusätzlich zu der Festsetzung als private Grünfläche wird die Fläche überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass auf der privaten Grünfläche parallel zum Rönnauser Weg südlich an den Knick angrenzend extensive Wiesenflächen zu entwickeln sind. Dazu werden die Flächen zwischen Knick und Gartenflächen mit einer Saatgutmischung für Extensivgrünland angesät. Die Wiesen sind max. 2x/Jahr bei Abtransport des Mähgutes zu mähen (früheste Mahd: Mitte Juli des jeweiligen Jahres). Die Extensivnutzung erfolgt ohne Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die extensiven Wiesenflächen sind in den</p>	<p>teilweise zu berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Grundwasserabsenkung untersucht werden.	Übergangsbereichen zu den Garten- und Verkehrsflächen einzufrieden. Mit den genannten Festsetzungen kann ein hinreichender Schutz der Biotope sichergestellt werden. Der Forderung, den Abstand der festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen zum Biotop auf mindestens 8 m zu erhöhen, kann nicht gefolgt werden, da die betroffenen Grundstücke ansonsten ausschließlich nach Norden orientierte Gärten aufweisen würden. Es ist nicht ersichtlich, dass der genannte Abstand von 8 m zur Sicherung des Biotops aus naturschutzfachlicher Sicht notwendig ist.	
21.4	<p>Erhalt des Gehölzstreifens am Ostrand</p> <p>Der Gehölzstreifen am östlichen Rand des Plangebiets sollte durchgängig bestehen bleiben und nur 2 Öffnungen für die Straßenzugänge erhalten. Hierfür müsste die östliche Baugrenze der nördlichen Häuserzeile um ca. 5,00 m westlich verschoben werden.</p>	Ein Erhalt des Gehölzstreifens ist in dem angesprochenen Bereich nicht möglich, da die Flächen für die Anlage der Haupteerschließungsstraße in Anspruch genommen werden müssen. In der Abwägung wird einer normgerechten und leistungsfähigen Erschließung des Wohngebiets gegenüber einem möglichen Erhalt der Teilfläche des Gehölzstreifens ein höheres Gewicht zugemessen. Ein Verlust von Teilen des Gehölzstreifens ist zudem vertretbar, da die schützenswerten Grün- und Gehölzstrukturen (Knick im Norden, Wallhecke im Osten des Plangebiets) ansonsten im Plangebiet zu großen Teilen erhalten werden können.	nicht zu berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
21.5	<p>Bestandsaufnahme, Umweltprüfung Der landschaftliche und naturschutzbezogene Wert des Plangebiets ist unzureichend beschrieben. Vor der endgültigen Planung sollte eine floristische und faunistische Bestandsaufnahme insbesondere der umsäumenden Gehölzstreifen vorgenommen werden, auf deren Basis dann Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen wäre.</p>	<p>Die Hinweise wurden in der Erarbeitung eines Umweltberichts, einer artenschutzrechtlichen Untersuchung, einer Eingriffsbilanz sowie bei der Konzeption von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
<p>Nr. 22 NABU Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 19.12.2012</p>			
22.1	<p>Flächeninanspruchnahme Ob angesichts des sich immer stärker bemerkbar machenden demographischen Wandels jeder angeblichen oder tatsächlich bestehenden Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken entsprochen werden sollte, erscheint nach Erachten des Einwenders fraglich. Die Versiegelung des topographisch interessanten Geländes am Trave-münder Ortsrand und endgültige Preisgabe an private Nutzer erscheint ihm weder zwingend noch sinnvoll.</p>	<p>vgl. Abwägung zu Ziffern 21.1 und 21.2</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>
22.2	<p>Ausgleichsberechnung Ausgleichsmaßnahmen für den rechtskräftigen bisherigen Bebauungsplan 32.76.00 sind bisher nicht erfolgt (z. Tz. 6.2. I. Abs. auf S. 19 der Bebauungsplanbegründung). Insofern ist es absolut nicht hinnehmbar, wenn nunmehr bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs eine vermeintlich „versiegelte Fläche“ von 5.760 m² aus jenem Vorplan in Abzug gebracht wird. Nach Erachten des Einwenders muss sich der Ausgleichsbedarf auf die gesamt zukünftige Versiegelungsfläche von 9.928 m² beziehen (Tz. 6.4.3). Dieses umso mehr, als die jetzige Planung sogar einen etwas höheren Versiegelungsgrad beinhalten wird (Tz. 6.7).</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.76.02 wird die Überplanung einer Teilfläche des Bebauungsplans 32.76.00 vorgenommen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde weiterhin Planungsrecht für einen Schulbau bzw. ein Internat aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans 32.76.00 gelten und damit eine zulässige Versiegelung von 5.760 m². Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Es sind insofern nur die erstmalig zusätzlich zugelassenen Eingriffe auszugleichen, in diesem Fall für das Schutzgut Boden eine zusätzliche zulässige Versiegelung von</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		4.168 m ² . Diese löst einen Ausgleichbedarf von 2.084 m ² aus.	
22.3	<p>Ausgleichsmaßnahmen Eine Anrechnung des Ausgleichsbedarfs über das Ökoko- konto der KWL GmbH für Maßnahmen in der Gemarkung Ovendorf der Gemeinde Ratekau erscheint annehmbar, sofern sich – nach Erachten des Einwenders zweckmä- ßigere Maßnahmen im Nahbereich, z.B. hinter der Ha- gelsteinschen Villa – nicht realisieren lassen.</p>	<p>Die Regelung des § 200a BauGB eröffnet die Möglich- keit einer räumlichen Entkopplung von Eingriff und Ausgleich. Die Flächen in der Gemeinde Ratekau ste- hen für eine Umsetzung der erforderlichen Aus- gleichsmaßnahmen unmittelbar zur Verfügung, wes- halb diesen Maßnahmen der Vorzug gegenüber mögli- chen anderen Alternativen eingeräumt wird.</p>	<p>nicht zu berücksich- tigen</p>
22.4	<p>Monitoring von Minimierungs- und Entwicklungs- maßnahmen Die Minimierungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden begrüßt. Allerdings wird entscheidend sein, ob und wie diese Maßnahmen später umgesetzt und vor allem auch kontrolliert werden und nicht nur auf dem Papier stehen. Die kritische Überprüfung solcher wünschenswerter Vor- gaben dürfte in vielen Fällen ergeben, dass wasserdurch- lässige Zuwegungen usw. nur wenige Jahre nach ihrer Herrichtung unter Stein und Beton verschwinden und auch manches Gründach vermutlich nicht mehr auffind- bar ist. Ohne entsprechende diesbezügliche Kontrollen werden solche gut gemeinten Vorgaben mehr und mehr zur Makulatur.</p>	<p>Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Eine Überwachung dient insbesondere der Feststel- lung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen (vgl. Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz 2004; Kap. 2.6 Monitoring). Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Ge- genstand der Abwägung waren. Diese Auswirkungen sind beim geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten.</p>	<p>nicht zu berücksich- tigen</p>



M. 1 : 5000

AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: RÖNNAUER WEG IM STADTTEIL TRAVEMÜNDE

ZEICHENERKLÄRUNG:



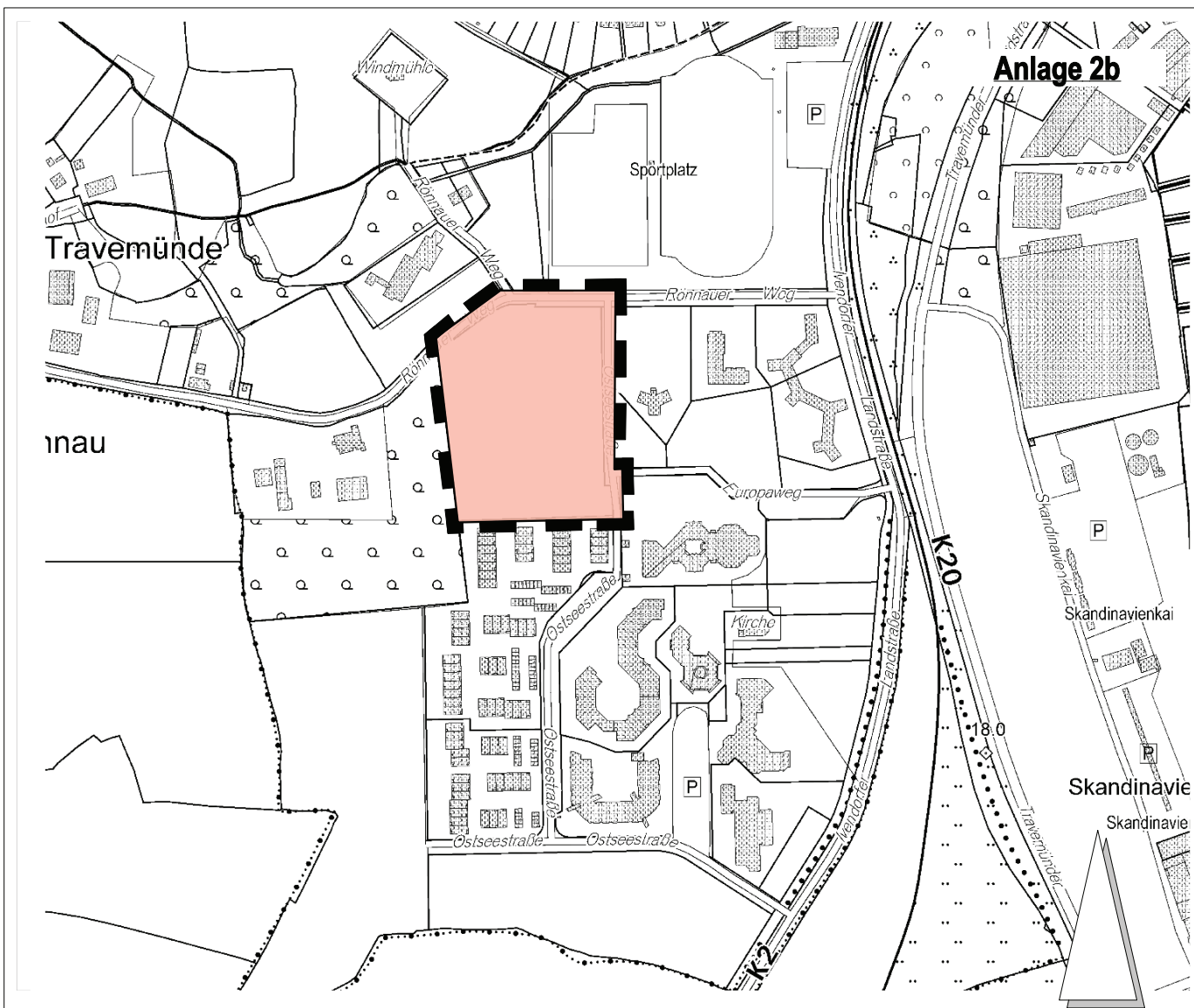
Sonderbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

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

Stand des Verfahrens : **Satzungsbeschluss**



M. 1 : 5000

75. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: RÖNNAUER WEG IM STADTTEIL TRAVEMÜNDE

ZEICHENERKLÄRUNG:



Wohnbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)



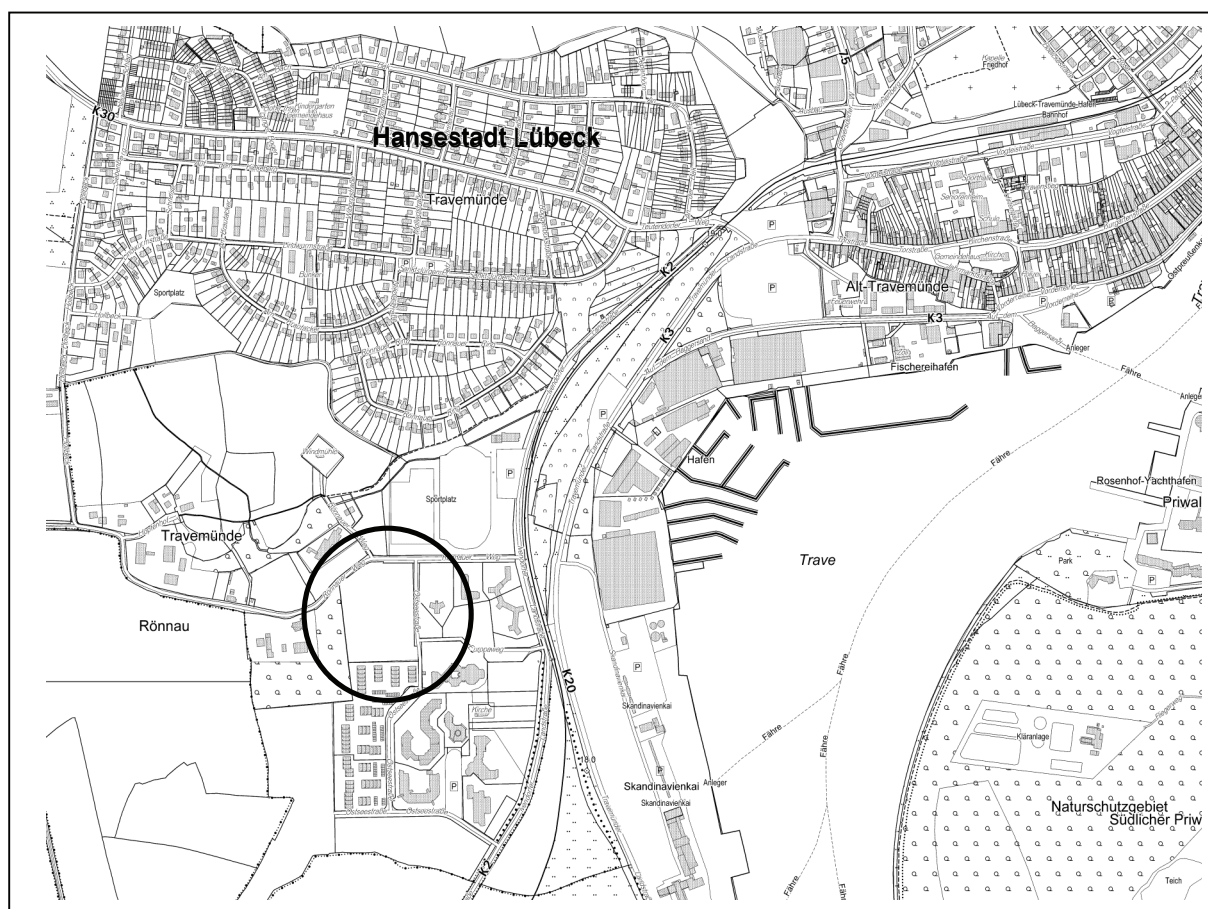
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

BEGRÜNDUNG

ZUR

75. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck für den Bereich Rönnauer Weg im Stadtteil Travemünde

Fassung vom 31.01.2013



Lageplan (Maßstab ca. 1: 10.000)

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

Planungsbüro:
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg
Fon: 0 40/28 40 34 0
Fax: 0 40/28 05 43 43
E-mail: mail@claussen-seggelke.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	4
2. Lage und Geltungsbereich.....	4
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	4
4. Ziele der 75. Änderung des Flächennutzungsplans	4
5. Rahmenbedingungen	5
5.1.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
5.1.2 Landschaftsplan	5
5.1.3 Flächennutzungsplan.....	5
5.1.4 Bebauungsplan.....	5
6. Planinhalt.....	5
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2 Immissionsschutz.....	5
7. Umweltbericht.....	6
7.1 Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung	6
7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -plänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	6
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
7.3.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen).....	9
7.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	10
7.3.3 Schutzgut Boden/Wasser	11
7.3.4 Schutzgut Klima/ Luft.....	11
7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild	12
7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
7.4 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen	12
7.5 Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder vermindert werden können	12
7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
7.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	13
7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	13

7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben	13
7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	14
8.1 Verfahrensübersicht	14
8.2 Rechtsgrundlagen	15
8.3 Fachgutachten	15

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wurde von der Bürgerschaft am 31.08./07.09.1989 beschlossen und am 17.08.1990 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit dem 08.10.1990 wirksam. Er ist gültig in der Fassung der 112. Änderung vom 21.03.2012.

Grundlage der 75. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415 zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)).

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkung Rönnau, Flur 2, nördlich des Pommernzentrums zwischen der Bundesstraße 75 im Westen und der Eisenbahnstrecke Lübeck-Travemünde im Osten. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Rönnauer Weg, im Osten durch die Wohnbebauung am Rönnauer Weg und eine Grünanlage, im Süden durch die Reihenhäuser des Pommernzentrums und im Westen durch das Grundstück der ehemaligen „Hagenstein Villa“.

Das Plangebiet ist ca. 2,1 ha groß.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans: Sonderbaufläche „Soziales und Kultur“

Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans: Wohnbaufläche

4. Ziele der 75. Änderung des Flächennutzungsplans

Für den Stadtteil Travemünde wurde im Rahmen des „Wohnbaulandkonzepts Travemünde“ (InWIS, Oktober 2010) eine Wohnbauflächennachfrage für Familienwohnen ermittelt. Die in dem Gutachten identifizierten Perspektivräume für diese Zielgruppe liegen außerhalb der Abgrenzung des Achsenraums des Regionalplans II und stehen als potenzielle Siedlungsfläche daher kurzfristig nicht zur Verfügung. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauland für eigentumsorientiertes Familienwohnen innerhalb des Stadtteils Travemünde müssen daher andere verfügbare Flächen herangezogen werden.

Das Plangebiet bietet sich als Arrondierung der bestehenden Wohnbauflächen im Osten und dem Wohngebiet im Rahmen des Pommernzentrums an. Der wirksame Flächennutzungsplan und der rechtskräftige Bebauungsplan 32.76.00 weisen für das Plangebiet eine Sonderbaufläche bzw. ein Sondergebiet für die Errichtung einer Schule bzw. eines Internats aus. Für diese besteht kein Bedarf mehr.

Die Fläche stellt im Zusammenhang des Siedlungsgefüges eine sinnvolle Ergänzungsfläche für den Wohnungsbau dar und ist aus städtischer Sicht aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Ausweisung anderer bisher unbeplanter Flächen vorzuziehen. Die 75. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit dem Ziel durchgeführt, für das beschriebene Plangebiet eine Wohnbaufläche darzustellen.

5. Rahmenbedingungen

5.1.1 Raumordnung und 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.

5.1.2 Landschaftsplan

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008 ist das Plangebiet als Wohnbaugebiet und Vorhaben in Umsetzung dargestellt. Weiterhin liegen im Plangebiet ein Knick und ein Kleingewässer, die gemäß § 21 LNatSchG als Biotope geschützt sind.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck (FNP) mit Stand vom 21.03.2012 stellt für den Bereich der 75. Änderung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Soziales und Kultur dar.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die angrenzenden Flächen im Norden als Fläche für die Landwirtschaft und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Östlich grenzt eine Wohnbaufläche, südlich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Soziales und Kultur sowie westlich eine Waldfläche an.

5.1.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 32.76.00 Rönnaauer Weg/ Möhlenberg setzt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet - Teilbereich V - mit der Zweckbestimmung „Internat/Schule“ mit einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung fest.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im nachfolgenden Bebauungsverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern für eigentumsorientiertes Familienwohnen geschaffen werden.

6.2 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen der östlich gelegenen Straße Ivendorfer Landstraße und der Bahntrasse Lübeck-Travemünde (Verkehrslärm), der nördlich gelegenen Sportanlage des TSV Travemünde (Sportlärm) und der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai (Hafenlärm) ein.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2012 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro LAiRM Consult GmbH durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass bezüglich des Sport- und Verkehrslärms die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportlärmver-

ordnung) bzw. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Bezüglich der Lärmemissionen der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Tagwerte der DIN 18005 im Plangebiet – auch unter Berücksichtigung einer eventuell künftigen Intensivierung der Hafennutzung - eingehalten werden. Der Orientierungswert für die Nachtzeiten von 40 db(A) wird gemäß Gutachten jedoch um 5 db(A) überschritten. Daraus ergibt sich das Erfordernis, Vorkehrungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Entsprechende Festsetzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

7. Umweltbericht

Für den Geltungsbereich der 75. Flächennutzungsplanänderung wird parallel der Bebauungsplan 32.76.02 aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der vorliegende Umweltbericht entspricht in seinem Detaillierungsgrad daher der Flächennutzungsplanebene, die lediglich die Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt. Eine Detaillierung des Umweltberichts erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Als Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung liegen folgende Daten vor:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck,
- Schalltechnische Untersuchungen zum B-Plan 32.76.02 Rönnaauer Weg der Hansestadt Lübeck in Lübeck-Travemünde, LairmConsult GmbH, Hammoor 09/2012,
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und zur Hydrogeologie für die Wohnbaulandentwicklung Rönnaauer Mühle der Hansestadt Lübeck, Ing. Büro für Geotechnik, Lübeck 2004,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan 32.76.02 in Lübeck Travemünde, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg Juli 2012,
- Untersuchung zum Klimaschutz, B-Plan 32.76.02 Rönnaauer Weg, Dipl.Ing. Joachim Weise, Lübeck 09/2012.

7.1 Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche anstelle der rechtskräftigen Darstellung einer Sonderbaufläche "Soziales und Kultur", für die kein Bedarf mehr besteht. Da die Wohnbaulandreserven in Travemünde nahezu erschöpft sind, sollen in Ergänzung zum Pommernzentrum neue Wohngebiete erschlossen werden (s. Kap. 4 der Begründung).

7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -plänen 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 all-

gemeinen 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 Landschaftsrahmenplans (Planungsraum II Lübeck, Kreis Ostholstein)

Der Landschaftsrahmenplan weist für das Plangebiet ein Wasserschongebiet aus (Karte 1). Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen treten erst mit der Ausweisung von Wasserschongebieten durch Rechtsverordnung in Kraft.

Weitere Darstellungen des Landschaftsrahmenplans sind nicht zu berücksichtigen.

Das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel" grenzt südwestlich an das Plangebiet.

Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (Plan 8, Ausschnitt s. Abb. 1) benennt für das Plangebiet ein sog. "Vorhaben in Umsetzung: Wohnbaugebiet", einen „Gesetzlich geschützten Lebensraum nach § 25 LNatSchG“ am Nordrand sowie einen „Knick, gesetzlich geschützt nach § 25 (3) LNatSchG“ am Ostrand. Nach Nordwesten grenzen zum Aufbau eines Biotopverbundes geeignete Flächen an.

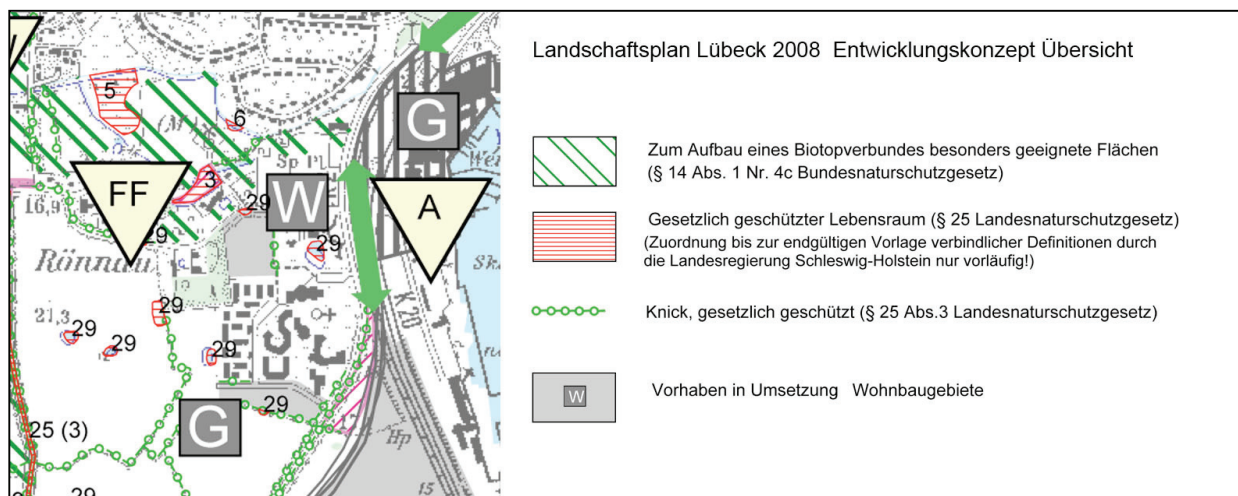


Abbildung 1 Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan8)

In der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ (Plan 7) ist flächig der Biototyp Acker dargestellt sowie der genannte Knick und ein Kleingewässer am Nordrand. Nach Westen grenzt eine Waldfläche an.

Das Kleingewässer wird in der Themenkarte "Oberflächengewässer" (Plan 5) des Landschaftsplans als „natürliches und naturnahes Kleingewässer (Ifd. Nr. 122) mit Schutz nach § 25 LNatSchG“ dargestellt.

Die Themenkarte "Landschaft- und Ortsbild" (Plan 9) weist dem Plangebiet in einer fünfstufigen Skala (I sehr hoch bis V gering) die zweitniedrigste Wertstufe "IV gering" zu. Das benachbarte bewaldete Areal hat die Wertstufe "II hoch".

Gemäß der Themenkarte „Klima/Luft“ (Plan 6) liegt das Plangebiet in einem Gebiet von hoher Luftqualität mit der höchsten Wertstufe (Luftgüte-Index 1,6-1,8) in einer dreistufigen Skala.

weitere Schutzgebiete/Schutzobjekte (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale)

- nicht betroffen -

Hinweise auf archäologische Denkmale liegen derzeit nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope

- Kleingewässer am Nordrand (geschützt nach § 25 (1) Nr. 7 LNatSchG)
- Knick am Nordrand (geschützt nach § 25 (3) LNatSchG)
- Feldhecke am Ostrand (geschützt nach § 25 (3) LNatSchG)

Der Schutzstatus der Feldhecke wurde am 12.09.2012 mit der UNB vorabgestimmt. Grundlage ist § 1 Nr. 10 der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009. Danach definieren sich Knicks als "an aktuellen oder ehemaligen Grenzen landwirtschaftlicher Nutzflächen oder zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft angelegte und mit vorwiegend heimischen Gehölzen, Gras- oder Krautfluren bewachsene Wälle mit oder ohne Überhälter. Knicks sind auch entsprechend Satz 1 angelegte Wälle ohne Gehölze und ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde".

Waldabstand

Nach § 24 LandesWaldGesetz sind Mindestabstände von 30 m zwischen Bebauung und Waldrändern einzuhalten. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 LWaldG nicht zu besorgen ist. Eine Vorabstimmung mit der zuständigen Forstbehörde hat ergeben, dass im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der geplanten Bebauung ein Waldabstand von 25 m ausreichend ist.

Lärmschutz

Hinsichtlich der Lärmproblematik werden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung folgende Bemessungsgrundlagen zugrunde gelegt:

- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die genannten Ziele des Umweltschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen zu berücksichtigen.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.3.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird nach Norden begrenzt durch den Rönnaauer Weg mit einem angrenzenden Sportplatz sowie nach Süden durch die Wohnbebauung des Pommernzentrums. Nach Westen schließt sich eine waldartige Parzelle mit Villenbebauung an (Hagenstein Villa). Nach Osten erstreckt sich ein durch einen Gehölzgürtel eingegrüntes Grundstück mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude. Parallel zu diesem Grundstück verläuft ein Fuß- und Radweg (Flurstück 57/12 Ostseestraße) zwischen Pommernzentrum und Rönnaauer Weg, der intensiv genutzt wird. Er fungiert zudem als Feuerwehrezufahrt zum Pommernzentrum.

Der Skandinavienkai erstreckt sich ca. 300 m östlich des geplanten Wohngebietes parallel zur Bahntrasse Lübeck-Travemünde, die wiederum parallel zur Ivendorfer Landstraße verläuft.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmemissionen ein:

- Emissionen der östlich gelegenen Ivendorfer Landstraße (Verkehrslärm),
- Emissionen der parallel zur Ivendorfer Landstraße verlaufenden Bahntrasse Lübeck-Travemünde (Verkehrslärm),
- Emissionen der nördlich gelegenen Sportanlage Rugwisch des TSV Travemünde (Sportlärm) sowie
- Emissionen der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai (Hafenlärm).

Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion

Das eigentliche Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und ist für Erholungszwecke nicht erschlossen. Insofern besteht durch die geplante Wohngebietsausweisung auch keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion, da die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Rönnaauer Weg und Pommernzentrum langfristig erhalten bleibt.

Lärm

Für die Wohnbevölkerung der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete ist voraussichtlich von keiner stärkeren Lärmbelastigung durch das geplante Wohngebiet auszugehen im Vergleich zur Situation bei Umsetzung des gültigen Baurechts, d.h. bei Errichtung einer Schule bzw. eines Internats. Diese Einschätzung gilt für die Annahme, dass das neue Wohngebiet nur vom Rönnaauer Weg aus erschlossen wird und nicht über die Ostseestraße.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere zum Schutz der Schlafruhe in der Nacht, werden in der verbindlichen Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, vgl. Kap. 6.2.

7.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere festgestellt:

- ein nach § 21 (1) LNatSchG geschützter Knick am Nordrand (nicht im Landschaftsplan verzeichnet),
- ein nach § 30 (2) BNatSchG geschütztes Kleingewässer am Nordrand,
- ein gem. Landschaftsplan nach § 21 (1) LNatSchG geschützter Knick (ohne Knickwall) am Ostrand.

Für die Tierartengruppen Vögel, Haselmaus, Amphibien und Fledermäuse wurde eine faunistische Potenzialabschätzung erarbeitet, Ergebnisse s. unter Umweltauswirkungen.

Umweltauswirkungen der Planung

Die geschützten Landschaftselemente am nördlichen Rand des Plangebiets können voraussichtlich auch bei einer baulichen Entwicklung der Fläche erhalten bleiben. Der Erhalt des am östlichen Rand verlaufenden Knicks ist zu prüfen, nach derzeitigem Stand sind große Teile zu erhalten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die bereits zulässigen Eingriffe der rechtskräftigen B-Planfassung sind hierbei zu berücksichtigen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung (Juli 2012) für die vier untersuchten Tierartengruppen Vögel, Haselmaus und Fledermäuse (andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden) sowie Amphibien kommt zu dem Ergebnis, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG bei Realisierung des Bauvorhabens nicht eintreten würde, folglich auch keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich ist. Die für die genannten Tierartengruppen relevanten höherwertigen Lebens- und Nahrungsräume wie der Knick, der Gehölzrand und die Säume bleiben erhalten (z.B. der Knick am Nordrand als potenzieller Lebensraum für die Haselmaus und als Jagdgebiet für die Fledermäuse, der Gehölzrand im Westen ebenfalls als Jagdgebiet für die Fledermäuse, das Kleingewässer).

Eine ausführlichere Darstellung der Ergebnisse der Potenzialabschätzung erfolgt im Umweltbericht auf B-Plan-Ebene.

7.3.3 Schutzgut Boden/Wasser

Bestandsaufnahme

Boden/Wasser

2004 wurde für das Plangebiet eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse und der Hydrologie durchgeführt. Die Bodenverhältnisse wurden dabei als inhomogen eingeschätzt (Auffüllungen, Geschiebelehme und –mergel, Fein- und Mittelsande, Beckenschluff). Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest von ca. NN +6 m auf NN + 15 m an. Freies und gespanntes Grundwasser wurde ca. 1,7 m bis 4,4 m unter Flur festgestellt.

Auf den oberflächennahen bindigen Horizonten (Beckenschluffe und Geschiebemergel) tritt niederschlagsabhängig Stauwasser auf. In den Sandstreifen der Beckenschluffe und des Geschiebemergels wird Schichtenwasser geführt.

Die Fließrichtung des Oberflächenwassers hat ein Gefälle in Richtung Nordosten zum Kleingewässer.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vor.

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 Lehm- und Sandböden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Das Ausmaß der Beeinträchtigung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfassen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen. Der bereits zulässige Versiegelungsumfang der rechtskräftigen B-Planfassung ist hierbei zu berücksichtigen.

Durch die geplante Nutzungsänderung von Schule in Wohnen ist von einer höheren Versiegelungsrate auszugehen.

7.3.4 Schutzgut Klima/ Luft

Bestandsaufnahme

Klima

Das Klima über landwirtschaftlichen Flächen (hier ca. 2 ha) ist i.d.R. durch eine tagsüber starke Erwärmung sowie durch eine starke Nachtabkühlung charakterisiert.

Diese Flächen haben daher eine wichtige Funktion für die Kaltluftentstehung und den Luftaustausch. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Bedeutung für die Kaltluftentstehung hier jedoch untergeordnet.

Luft

Der Landschaftsplan stellt in der Themenkarte „Klima/Luft“ (Plan 6) für das Plangebiet eine hohe Luftqualität dar (höchste Wertstufe: Luftgüte-Index 1,6-1,8 in einer dreistufigen Skala).

Durch die Planänderung ist voraussichtlich weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Stadtrandlage mit Übergang zur freien Kulturlandschaft.

Das leicht nach Süden ansteigende Gelände ist landwirtschaftlich genutzt und wird an drei Seiten von Großgrün gerahmt (Knicks, waldartiger Gehölzgürtel). Der Übergang zur Wohnbebauung des Pommernzentrums wird durch einige Einzelbäume gegliedert.

Umweltauswirkungen der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung im Vergleich zum rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebiet Schule und Internat mit voraussichtlich großmaßstäblicherer Bebauung zu keiner zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild führen wird.

7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

7.4 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

7.5 Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder vermindert werden können

- Erhalt der vorhandenen Landschaftselemente Knicks und Kleingewässer als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere,
- Erhalt der landschaftsbildprägenden Großgrünstrukturen zur Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Landschaft,
- Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Rönnaauer Weg und Pommernzentrum,
- Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen für ggf. notwendige Rodungen am Oststrand nach § 27a LNatSchG in der Zeit zwischen 15. März und 30. September,
- Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen und Hecken,
- Prüfung dezentraler Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Regenwassernutzung, offene Versickerung etc.),
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde weiterhin Planungsrecht für einen Schulbau bzw. ein Internat aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans 32.76.00 gelten.

Unter der Voraussetzung, dass das derzeit verfolgte Baukonzept einer kleinteiligen Wohnbebauung nicht wesentlich verändert wird, kann festgestellt werden, dass ohne die Planänderung auf Grund der zulässigen Bebauung durch bisher geltendes Recht (GRZ: 0,3) eine geringere bauliche Verdichtung realisiert würde mit den entsprechenden Umwelt-Folgewirkungen wie geringerem Versiegelungsgrad sowie geringfügig höherer Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig müsste aufgrund der größeren Baumasse eines Schul-/Internatbetriebs mit einer größeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und mit Beeinträchtigungen des Umfeldes durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen (Schul- und Anlieferverkehr) gerechnet werden.

7.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Geltungsbereiches der F-Planänderung kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden die überplanten Flächen für die ehemals angedachte Ansiedlung einer Schule bzw. eines Internats nicht mehr benötigt. Insofern ist ein Anknüpfen an die umgebende Wohnbebauung bzw. die bereits vorhandene Erschließung sinnvoll, zumal die eigentumsorientierten Baulandreserven in Travemünde weitestgehend erschöpft sind. Ein 2010 erarbeitetes Gutachten schlägt zwei Perspektivräume für eine Entwicklung von familienorientiertem Wohnen vor. Beide Bereiche liegen im Außenbereich und stehen erst nach Änderung des Regionalplans bzw. einem Zielabweichungsverfahren zur Verfügung. Für das vorliegende Plangebiet liegt bereits heute Planrecht vor, das an eine Wohnbebauung angepasst werden muss. Aus städtischer Sicht ist die Bebauung dieser Fläche der Ausweisung anderer bisher unbeplanter Flächen vorzuziehen.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Zur Abschätzung der Vorhabenswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich. Grundsätzlich ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine Abschätzung der Vorhabenswirkungen nur anhand der Darstellungen sowie nach den Aussagen der Begründung möglich.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Änderungsbereich werden im Wesentlichen Sonderbauflächen in Wohnbauflächen verändert. In der Umweltprüfung werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

erfasst, die durch weitergehende bzw. geänderte Darstellungen als in der rechtskräftigen F-Plan-Fassung hervorgerufen werden. Die Prüfung zeigt, dass für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung zu erwarten sind. Wertvolle und geschützte Lebensräume bleiben erhalten (Knicks, Kleingewässer). Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass die ermittelten Beeinträchtigungen durch Hafentlärm (Überschreitungen des Immissionsrichtwertes gemäß TA Lärm von 40 dB(A) um bis zu 5 dB(A) in der Nacht) durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden können. Das Ausmaß der Beeinträchtigung im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Wasser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfassen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen. Der bereits zulässige Versiegelungsumfang der rechtskräftigen B-Planfassung ist hierbei zu berücksichtigen. Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ nicht gegeben sind. Die genannten Ziele des Umweltschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen berücksichtigt worden.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 75. FNP-Änderung ist parallel zum Auslegungsbeschluss vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 15.06.2012 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 25.06.2012 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012 stattgefunden. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, die eine Änderung oder Ergänzung der FNP-Änderung erforderlich gemacht hätten.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 21.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012 stattgefunden. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012 stattgefunden. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, die eine Änderung oder Ergänzung der FNP-Änderung erforderlich gemacht hätten.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3)
- Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 461), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 225)

8.3 Fachgutachten

Zu der FNP-Änderung bzw. zu dem Bebauungsplanverfahren 32.76.02 - Rönnaauer Weg wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen zum B-Plan 32.76.02 Rönnaauer Weg der Hansestadt Lübeck in Lübeck-Travemünde, LairmConsult GmbH, Hammoor 09/2012
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und zur Hydrogeologie für die Wohnbaulandentwicklung Rönnaauer Mühle der Hansestadt Lübeck, Ing. Büro für Geotechnik, Lübeck 2004,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan 32.76.02 in Lübeck Travemünde, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg Juli 2012,
- Untersuchung zum Klimaschutz, B-Plan 32.76.02 Rönnaauer Weg, Dipl.Ing. Joachim Weise, Lübeck 09/2012

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 32.76.02, Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck 09/2012

Lübeck, den 31.01.2013

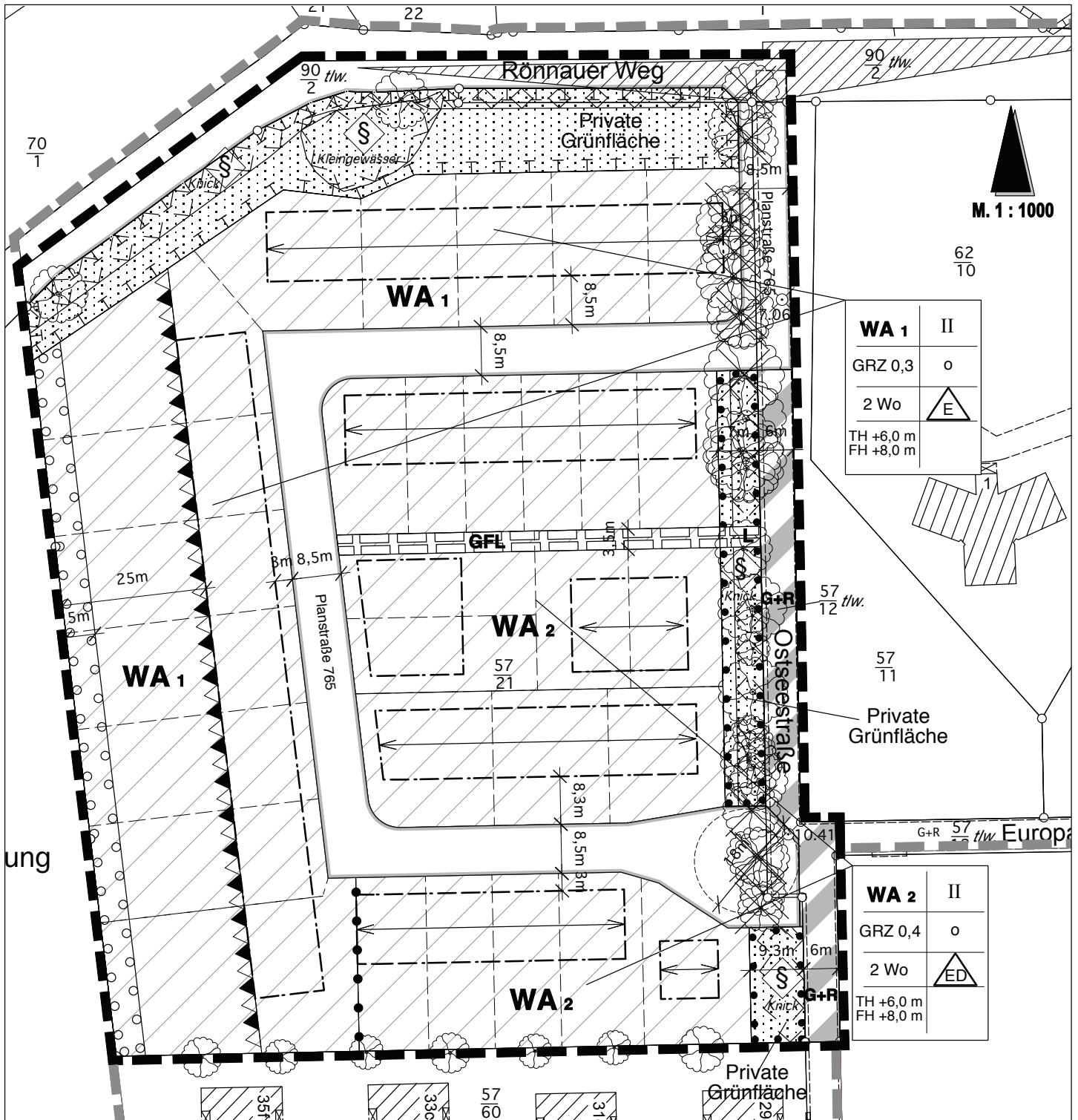
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.2 Stadtteil- und Bebauungsplanung Travemünde und Lübeck Süd-Ost

in Zusammenarbeit mit

Büro Claussen-Seggelke Stadtplaner SRL, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck



WA 1	II
GRZ 0,3	o
2 Wo	
TH +6,0 m	
FH +8,0 m	

WA 2	II
GRZ 0,4	o
2 Wo	
TH +6,0 m	
FH +8,0 m	

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. WA 1 Zuordnung der Wohngebiete zur Nutzungsschablone
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH + 6,0 m Trauthöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß
- FH + 8,0 m Firsthöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Firstrichtung

- Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 - Straßenverkehrsfäche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung:
 - G+R** Geh- und Radweg
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. textl. Festsetzungen)
- L** Leitungsrecht (gem. textl. Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahmen

- Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
- Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist nach § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)
- Flurstücksbezeichnung
- geplante / vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf NN

10 20 30 50 m
Alle Maße sind in Meter angegeben

Stand: 25.01.2013

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnaauer Weg

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Höhe baulicher Anlagen In den allgemeinen Wohngebieten beträgt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,00 m, jeweils bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte.

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Terrassen ist im Wohngebiet der Bezeichnung WA 1 bis zu einer GRZ von 0,4 und im Wohngebiet der Bezeichnung WA 2 bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ein Geräteschuppen, Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage von nicht mehr als 8 m² zulässig. Innerhalb des Waldabstandstreifens ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

5.1 Die mit "GFL" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke zu belasten. Die Trassenbreite beträgt 3,50 m.

5.2 Die mit "L" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die Trassenbreite beträgt 3,50 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

6.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs-, Sport-, Hafen- und Gewerbelärm ist für alle Neu- und Umbauten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach der VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu führen. Dabei ist für Schlafräume und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet nachts ein maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 49$ dB(A) und für Wohnräume tags ein maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 54$ dB(A) für die Dimensionierung zugrunde zu legen. Dieser ergibt sich aus dem gemessenen oder berechneten Freifeld- Außengeräuschpegel L_0 und einem Zuschlag von 3 dB(A). Ergänzend sind der Korrektursummand K mit 6 dB(A) und für den Nachtzeitraum teilgeöffnete Fenster zu berücksichtigen. Der Nachweis ist von Personen mit bauakustischen Fachkenntnissen und Erfahrung zu führen.

6.2 Von den Festsetzungen gemäß 6.1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung, unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgehensweise zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

7.1 Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).

7.2 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

7.3 Auf der privaten Grünfläche parallel zum Rönnauser Weg sind südlich an den Knick angrenzend extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Dazu werden die Flächen zwischen Knick und Gartenflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für Extensivgrünland angesät. Die Wiesen sind max. 2x/Jahr zu mähen bei Abtransport des Mähgutes (früheste Mahd: Mitte Juli des jeweiligen Jahres). Die Extensivnutzung erfolgt ohne Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die extensiven Wiesenflächen sind in den Übergangsbereichen zu den Garten- und Verkehrsflächen einzufrieden.

7.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Parzellierungen durch Zäune etc. unzulässig. Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Kann eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden, ist auch eine Versickerung auf dem Grundstück zulässig.

8 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung

- 8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet der Bezeichnung WA 1 sind in einem Streifen von 5 m Breite standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1 im Anhang der Begründung). Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.
- 8.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und naturnah zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6))

1 Dächer

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 2 sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Dacheindeckungen aus glasierten Dachziegeln unzulässig.

2 Außenwände

In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 2 sind für die Außenwände aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.

3 Firstrichtung

Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Bei gleichgeneigten Walmdächern kann ausnahmsweise von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.

Pflanzliste

Artenauswahl Strauchpflanzung am westlichen Waldrand:	
Sträucher:	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarze und Rote Johannisbeere	<i>Ribes nigrum /rubrum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pflanzqualitäten:	
mind. Sträucher, verpflanzt, 60-100 cm, o.B. Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m	

Hinweise

Beleuchtungseinrichtungen

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Bundesartenschutzverordnung ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten mit künstlichen Lichtquellen anzulocken, zu fangen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören.

Um die Anlock- und Lichtfangwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie Störungen oder sonstige negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel zu minimieren, ist folgendes zu beachten:

- Die Anzahl der Lampen ist so weit wie möglich zu reduzieren;
- die einzelnen Lampen sind in ihrer Leistung so weit wie möglich zu drosseln;
- die Beleuchtungsintervalle sind so weit wie möglich zu verkürzen (z.B. durch Zeitschaltungen; Bewegungsmelder);
- Lampen sind möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke Lampen;
- die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten);
- die Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden (Verstärkung der Anlockwirkung);
- es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes, gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich; alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden;
- es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden (Vermeidung von Falleneffekten);
- die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen; Verringerung der Anlockwirkung).

Bodeneingriffe

Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meeserling 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

Waldabstand

Innerhalb des gekennzeichneten 25 m tiefen Waldabstandsstreifens ist gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG die Errichtung von Gebäuden verboten. Nicht durchgeführt werden dürfen ferner sonstige Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches mit Ausnahme von genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung, mit Ausnahme von Gebäuden.

Kampfmitteluntersuchung

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.

Passive Schallschutzmaßnahmen

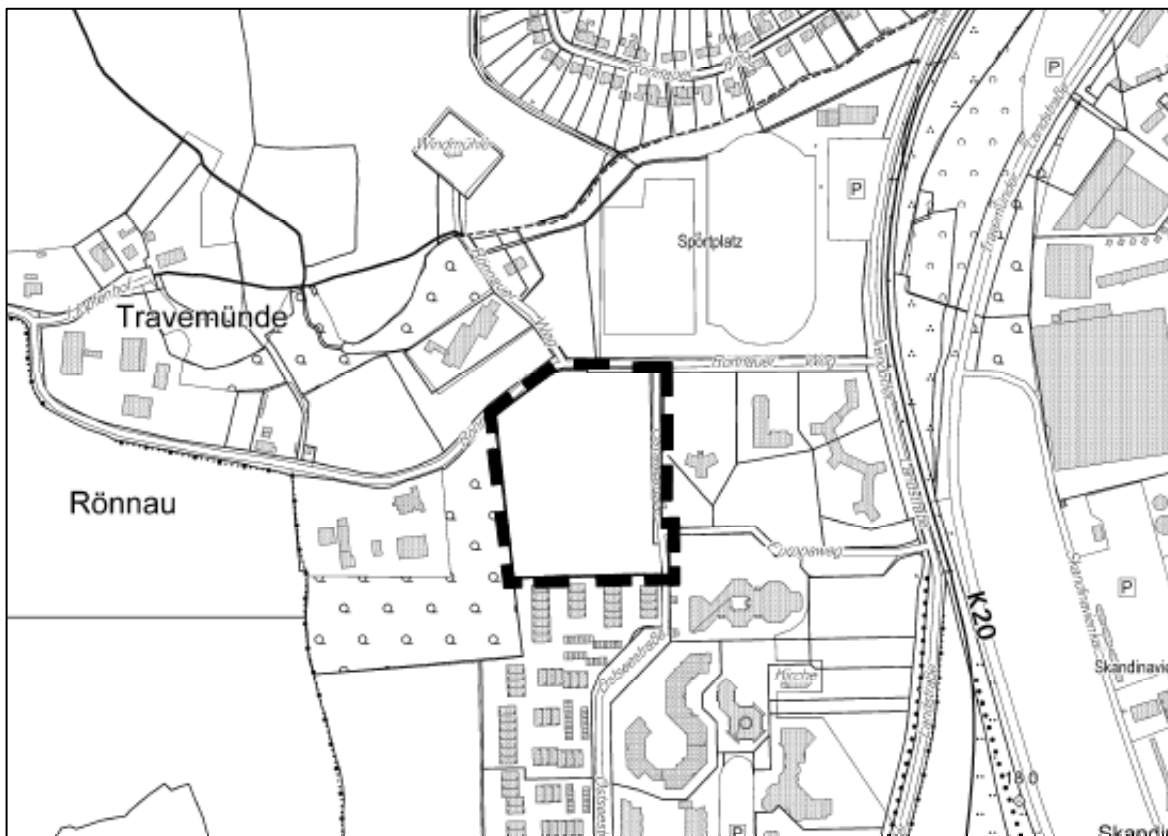
Sofern Schlaf- und Kinderzimmer mit maximal 50 % Fensterflächenanteil inkl. eines Kipp-elementes mit einer Flächengröße von maximal $0,5 \text{ m}^2$ und einer Spaltöffnungsbegrenzung kleiner 6 cm ausgestattet werden, ist kein gesonderter Nachweis gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 erforderlich. Sofern es sich bei den Neubauvorhaben um Passivhäuser mit zentraler Be- und Entlüftung handelt (Sicherstellung des notwendig hygienischen Luftwechsels bei geschlossenen Fenstern nachts) und die Fenster nicht mehr bzw. nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden, ist kein gesonderter Nachweis gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 erforderlich.

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 32.76.02 - Rönnauer Weg -

Fassung vom 31.01.2013



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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

Planungsbüro:
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg
Fon: 0 40/28 40 34 0
Fax: 0 40/28 05 43 43
E-mail: mail@claussen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	4
2. Ausgangssituation	4
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2 Natur und Umwelt	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Bisheriges Planungsrecht	6
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	6
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	7
3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
3.5 Masterplan Travemünde (Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde)	7
4. Ziele und Zwecke der Planung	7
5. Inhalt der Planung	8
5.1 Flächenbilanz	8
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung	8
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.2.5 Nebenanlagen	10
5.3 Erschließung	10
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	11
5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze	11
5.3.4 Ver- und Entsorgung	11
5.4 Grün, Natur und Landschaft	12
5.4.1 Grünflächen	12
5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung	13
5.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.5 Gestaltung	13
5.6 Schallschutz	13
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	16
5.8 Hinweise	17

6.	Umweltbericht	17
6.1	Einleitung / Methodik / Grundlagen	17
6.2	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans	18
6.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	19
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.4.1	Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)	21
6.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	22
6.4.3	Schutzgut Boden/Wasser/Geomorphologie	26
6.4.4	Schutzgut Klima/Luft	27
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	28
6.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
6.4.7	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen	29
6.4.8	Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs	29
6.5	Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können	29
6.6	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	29
6.6.1	Anlage von extensiven Wiesenflächen an Knick und Gewässer	29
6.6.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	30
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
6.8	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	32
6.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
6.10	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben	32
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	33
7.1.1	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	33
7.1.2	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	34
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	34
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	34
9.	Finanzielle Auswirkungen	35
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	35
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	35
10.1	Verfahrensübersicht	35
10.2	Rechtsgrundlagen	36
10.3	Fachgutachten	36

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Travemünde am Rönnaauer Weg, nördlich des Pommernzentrums zwischen der Bundesstraße 75 im Westen und der Eisenbahnstrecke Lübeck-Travemünde im Osten. Jenseits der Bahntrasse und der Ivendorfer Landstraße liegt der Skandinavienkai. Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde mit Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen befindet sich in rund 1,5 km nördlicher Entfernung.

Begrenzt wird das 2,1 ha große Plangebiet im Norden durch den Rönnaauer Weg (Flurstück 90/2), im Osten durch das Wohnhochhaus Rönnaauer Weg 1 (Flurstück 62/10) und eine Grünanlage (Flurstück 57/11), im Süden durch die Reihenhäuser des Pommernzentrums (Flurstück 57/60) und im Westen durch das Grundstück der ehemaligen „Hagenstein Villa“ (Flurstück 46/1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen das Flurstück 57/21 sowie teilweise die Flurstücke 57/12 und 90/2 (Rönnaauer Weg) der Gemarkung Rönnaau, Flur 2 in Lübeck-Travemünde.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen für eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen am Rönnaauer Weg.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da eine Wohnbebauung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.4).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 32.76.02 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) im Normalverfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Diese Eingriffe sind teilweise durch das bestehende Planrecht bereits zulässig. Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 32.76.02 sollen für seinen Geltungsbereich an die Stelle der heute geltenden Festsetzungen treten und diese vollständig ersetzen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und unversiegelt. Der überwiegende Teil wird bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Am Nordrand des Plangebiets, am

Rönnaauer Weg, befinden sich ein Knick und ein Kleingewässer. Das Flurstück 57/12 (Ostseestraße / Europaweg) ist versiegelt und dient als Feuerwehrzufahrt zum Pommernzentrum. Die als Geh- und Radweg sowie als Feuerwehrzufahrt genutzte Ostseestraße ist beidseitig mit Feldhecken begrünt.

Nordöstlich grenzt eine Sportplatzanlage des TSV Travemünde an das Plangebiet. Östlich des Plangebiets befindet sich Geschosswohnungsbau. Südlich schließt sich eine Seniorenwohnanlage des Pommernzentrums in Form einer Reihenhaussiedlung an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets liegt das Grundstück der ehemaligen „Hagenstein Villa“. Es ist mit einem waldartigen, dichtem Baumbestand bewachsen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

- keine -

Verkehrliche Erschließung

Am Nordrand des Plangebiets verläuft der Rönnaauer Weg, der über die Ivendorfer Landstraße (K 2) an die B 75 angebunden ist. Die Ostseestraße und der Europaweg sind als Geh- und Radwege bzw. Feuerwehrzufahrten bis zum Rönnaauer Weg ausgebaut.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über den in rund 250 m Entfernung gelegenen Bahnhof Travemünde-Skandinavienkai sowie die Haltestelle "Rönnaauer Weg" des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2. RNVP-HL).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten von im ca. 14 m üNN auf 6,50 m üNN ab. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Geologie

Auf dem Plangebiet wurde 2004 eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse sowie der Hydrologie durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung stehen auf dem gesamten Plangebiet inhomogene Bodenverhältnisse von Sanden, Geschiebemergel und Schluffen an.

Bodenversiegelung

Die Flächen im Plangebiet sind heute weitgehend unversiegelt.

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch großflächige Ackerflächen geprägt. Nördlich wird es durch einen Knick, östlich durch einen Gehölzstreifen und westlich an das Plangebiet angrenzend durch einen Wald begrenzt.

Altlastenverdacht

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind nicht 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

vgl. Umweltbericht

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in Privateigentum.

Die Verkehrsflächen des Rönnauer Wegs (Flurstück 90/2) sowie der Ostseestraße (Flurstück 57/12) befinden sich in städtischem Eigentum und sind als öffentliche Verkehrswege gewidmet.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 32.76.00

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 32.76.00 Rönnauer Weg/ Möhlenberg. Dieser weist das Plangebiet fast vollständig als Sonstiges Sondergebiet - Teilbereich V - mit der Zweckbestimmung „Internat/Schule“ aus. Im Norden ist ein sehr kleiner Teilbereich westlich des Kleingewässers als Grünfläche festgesetzt. Der Rönnauer Weg und die östlich verlaufenden Fußwege sind als öffentliche Verkehrswege festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die nahezu das gesamte Grundstück umfassen.

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 Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck (FNP) mit Stand vom 21.03.2012 stellt für den Bereich des Plangebiets Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Soziales und Kultur dar.

Für den Bereich des Plangebiets wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 32.76.02 die 75. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung Sonderbaufläche in Wohnbaufläche.

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

vgl. Umweltbericht Kap. 6.3

3.5 Masterplan Travemünde (Stadtteilkonzept Travemünde)

Für den Stadtteil Travemünde wurde im „Wohnbaulandkonzept Travemünde“ (InWIS, Oktober 2010) insbesondere eine erhöhte Wohnbauflächennachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken ermittelt. Es wurden Perspektivräume für eine Wohnbaulandentwicklung genannt, die anschließend im Stadtteilkonzept Travemünde (Stand Mai 2011) bewertet wurden. Der Perspektivraum „Baggersand“ mit seiner zentralen, urbanen Lage am Wasser wird dabei als Wohnstandort des gehobenen Preissegments in verdichteter, gemischt genutzter Bauweise eingeschätzt, jedoch nicht geeignet für Einzelhäuser. Die Perspektivräume „Neue Teutendorfer Siedlung“ und „Howingsbrook“, jeweils im Norden Travemündes, werden als potenzielle Eigenheimgebiete bewertet, die sich insbesondere an Familien wenden sollen. Beide Perspektivräume liegen allerdings außerhalb der Abgrenzung des Achsenraums des Regionalplans II, innerhalb dessen sich die siedlungsmäßige Entwicklung im Wesentlichen vollziehen soll. Sie stünden als potenzielle Siedlungsfläche daher nur nach einer Änderung des Regionalplans bzw. eines Zielabweichungsverfahrens zur Verfügung.

Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauland für eigentumsorientiertes Familienwohnen innerhalb des Stadtteils Travemünde müssen daher andere Flächen herangezogen werden. Die Fläche des Plangebiets bietet sich aufgrund ihrer Lage und Rahmenbedingungen sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser an.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.76.00 Rönnaauer Weg/ Möhlenberg im Jahr 1984 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Fläche mit einer Schule bzw. einem Internat zugeordnet zum Pommernzentrum geschaffen. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und Bedarfe blieb die Fläche bisher unbebaut.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern mit unterschiedlich großen Gartengrundstücken zu schaffen. Planungsziel ist die Berücksichtigung der regionalen Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in Nähe zum Stadtzentrum Travemünde, der guten Anbindung und der vorhandenen Infrastrukturen des Pommernzentrums gute Voraussetzungen für eine Wohnbebauung. Das Vorhaben stellt im räumlich-funktionalen

Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung des Ortsteils Rönna, insbesondere im Kontext zum benachbarten "Pommernzentrum", eine städtebauliche Arrondierung dar. Auch aufgrund des durch den Bebauungsplan 32.76.00 bereits bestehenden Planungsrechts für die Fläche ist eine Bebauung an dieser Stelle aus städtischer Sicht der Ausweisung anderer bisher unbeplanter Flächen vorzuziehen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	2,11 ha
davon:		
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauGB	ca.	1,45 ha
Grünflächen	ca.	0,24 ha
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,42 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Städtebauliches Ziel der Planung ist eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung am Rönnaer Weg und des Pommernzentrums durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von etwa 30 Wohngebäuden. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern, die der Lage am Ortsrand gerecht wird und einen Übergang mit moderater baulicher Dichte zwischen bebautem Siedlungsbereich und freier Landschaft schafft.

Vorgesehen sind überwiegend eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss oder Gebäude mit zwei Vollgeschossen, aber ohne ein weiteres ausgebautes Dachgeschoss. Damit die Gebäudehöhen denen eines klassischen Einfamilienhauses entsprechen und damit über ein zweites Vollgeschoss hinaus kein weiteres ausgebautes Dachgeschoss mehr möglich ist, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Weiterhin wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die künftigen Wohnbauflächen werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet passt sich insofern der Prägung des Umfeldes des Pommernzentrums an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sämtlich ausgeschlossen, um den zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximal höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Für die Wohngebiete gilt eine GRZ von 0,3 (Wohngebiete WA 1) bzw. 0,4 (Wohngebiete WA 2) als Höchstmaß.

Das Umfeld des Plangebiets ist sowohl durch kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung (nördlich Rönnauser Weg) als auch durch Reihenhausbebauung (südlich des Plangebiets) und Geschosswohnungsbau (Ostseestraße und Europaweg) gekennzeichnet.

Von daher ist es angemessen, für die an der Ostseestraße und zur Reihenhaussiedlung des Pommernzentrums orientierten Wohngebiete eine Neubebauung sowohl mit Einzelhäusern als auch mit Doppelhäusern zu ermöglichen. Durch Doppelhäuser, die in der Regel auf kleineren Grundstücken verwirklicht werden als Einzelhäuser, können Eigenheime geschaffen werden, die ein den Einzelhäusern vergleichbares Wohnflächenangebot bieten, jedoch kostengünstiger sind und damit breiteren Bevölkerungsschichten eine gartenbezogene Wohnform ermöglichen. Voraussetzung hierfür ist die Möglichkeit von zwei Vollgeschossen, um ein vergleichbares Raumangebot wie bei Einzelhäusern anbieten zu können.

Für die westlichen und nördlichen Bereiche des Plangebiets wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine aufgelockerte, etwas weniger dichte Bebauung mit hohem Grünanteil zu ermöglichen. Ziel ist ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum, insbesondere zum westlich gelegenen Wald und dem nördlich gelegenen, geschützten Knick. Aus diesem Grunde ist hier nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig.

Um ein breiteres Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wird durch textliche Festsetzung die Möglichkeit eingeräumt, in den Baugebieten auch ein zweites Vollgeschoss zu errichten. Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m über Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m über Straßenverkehrsfläche stellt sicher, dass das 1. Obergeschoss gleichzeitig das Dachgeschoss ist und kein zusätzlicher Wohnraum in einem Dachgeschoss geschaffen werden kann. Durch diese Höhenbegrenzung wird dafür Sorge getragen, dass nur solche Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, die sich in die vorhandene und umliegend geplante Bebauungsstruktur einfügen.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich jeweils auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

Um die Errichtung von Terrassen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ im Wohngebiet der Bezeichnung WA 1 durch Terrassen bis zu einer GRZ von 0,4 und im Wohngebiet der Bezeichnung WA 2 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden kann.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, der in der Landesbauordnung geregelt ist, zu errichten. Entsprechend dem städtebaulich beabsichtigten Gebietscharakter einer lockeren Bebauung mit hohem Grün-

und Freiflächenanteil wird für die Baugebiete WA 1 eine Einzelhausbebauung festgesetzt. In den Baugebieten WA 2 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Damit wird an städtebaulich vertretbarer Stelle die Möglichkeit für einen anderen Gebäudetyp als das Einzelhaus geschaffen, was den zukünftigen Bauherren ein vielfältiges Angebot an Siedlungsformen und Haustypen eröffnet, das auch individuellen Bauwünschen gerecht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch straßenparallele Baufenster mit einer Tiefe von 12 m ausgewiesen. Durch diese Art der Festsetzung wird einerseits die gewünschte Raumbildung entlang der Planstraße gesichert, andererseits werden bei der Umsetzung städtebaulich vertretbare Spielräume bei der Gebäudestellung eröffnet. Um die Errichtung von Terrassen auch außerhalb der engen Baufenster zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen in einer Tiefe von bis zu 5,00 m überschritten werden dürfen.

5.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, werden in den Baugebieten nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Das Ziel des Bebauungsplans ist der Bau von hochwertigen Wohneigenheimen mit ausgeprägter Durchgrünung, das durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude gefährdet wäre.

5.2.5 Nebenanlagen

Um den gewünschten Charakter eines durchgrünten Wohngebiets sicherzustellen, werden Art und Umfang von Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen beschränkt. Es wird die Möglichkeit eingeräumt, einen Geräteschuppen, ein Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage zu errichten; die Grundfläche dieser Nebenanlage darf jedoch 8 m² nicht überschreiten.

Für die am westlichen Rand des Plangebiets gelegenen Grundstücke gilt des Weiteren die Einschränkung, dass im rückwärtigen Grundstücksteil innerhalb des Waldabstandsstreifens aufgrund der fachgesetzlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetz keine Gebäude errichtet werden dürfen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebiets soll über die Straße Rönnaauer Weg erfolgen, die über die Ivendorfer Landstraße (K 2) und die B 75 an das überörtliche Straßennetz anschließt. Die Verlängerungen der Ostseestraße und des Europaweges sind derzeit als Geh- und Radwege bis zum Rönnaauer Weg ausgebaut und dienen zudem als Feuerwehrezufahrten zum Pommernzentrum.

Die Wohnbaugrundstücke werden über eine neue Planstraße (Planstraße 765) vom Rönnaauer Weg aus erschlossen. Das Erschließungskonzept zielt auf eine sparsame Erschließung ab. Es ist ein Querschnitt nach den Inhalten der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit einer Wohnstraßenbreite einschließlich Gehweg und Schutzstreifen von 8,5 m vorgesehen. Die Planstraße erhält einseitig einen Gehweg und endet in einem Wendehammer, der auch für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die Planstraße 765 einschließlich der Wendeanlage wird gänzlich neu hergestellt.

Um eine der Wohnnutzung angemessene Verkehrsberuhigung zu erreichen, wird die Ausweisung einer 30 km/h-Zone angestrebt.

Der verbleibende Teil der Verlängerung der Ostseestraße kann in seiner Funktion als Geh- und Radweg sowie als Feuerwehrzufahrt zum Pommernzentrum erhalten bleiben.

Ein Teil des heute als Verkehrsfläche festgesetzten Flurstücks 90/2 (Rönnaauer Weg) wird zukünftig als private Grünfläche neu festgesetzt, da diese Fläche für den Straßenausbau nicht mehr benötigt wird und von einem geschützten Biotop (Knick) bestanden ist. Eine entsprechende Entwidmung wird angestrebt. Die Fläche soll als private Grünfläche neu festgesetzt werden.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über den in rund 250 m Entfernung gelegenen Bahnhof Travemünde-Skandinavienkai sowie die Haltestelle "Rönnaauer Weg" des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2. RNVP-HL).

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Der ruhende Verkehr soll auf den Privatgrundstücken in Form von Stellplätzen untergebracht werden. In der Planstraße 765 wird auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet, da ein Parken von Fahrzeugen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten auf der Fahrbahn möglich ist

In den Baugebieten sind zwei Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit geplant. Im Übrigen sind die Bestimmungen des § 50 LBO zu beachten, wonach Stellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen sind.

Die Festsetzung, dass Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der Sicherung eines aufgelockerten Siedlungsbildes, das vom Straßenraum aus nicht durch Garagen und Carports dominiert werden soll. Gleichzeitig wird über diese Festsetzung erreicht, dass vor den Garagen und Carports ein ausreichender Stauraum entsteht, der auf dem Privatgrundstück wie ein zusätzlicher Stellplatz z.B. für Besucher fungiert. Der öffentliche Straßenraum wird dadurch von parkenden Pkw entlastet.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind im Rönnaauer Weg und in der Ostseestraße vorhanden. Eine Gasleitung der Stadtwerke verläuft im Rönnaauer Weg.

Sämtliche Leitungen zur Wasser- und Energieversorgung innerhalb des Plangebiets sind neu zu verlegen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle müssen innerhalb des Plangebiets neu verlegt werden. Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über die Entsorgungsbetriebe der Stadt Lübeck.

Die örtliche Versickerungsfähigkeit wurde geprüft. Im Jahr 2004 wurde durch das Büro für geotechnische Beratung Dr.-Ing. Christoph Lehnert + Dipl.-Ing. Niels Wittorf eine gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen erarbeitet. Demnach ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der sehr inhomogenen Bodenverhältnisse und –schichtungen (Schluffe, Geschiebemergel) in den überwiegenden Teilen des Plangebiets nicht möglich. Nördlich des Rönnaauer Weges befindet sich weiterhin eine Sportplatzanlage mit temporären Grundwasser- und Schichtungsproblemen, die durch eine Versickerung im geplanten Baugebiet nicht verstärkt werden dürfen. Aus diesem Grund wird auch von der Anlage einer zentralen Versickerungsmulde in der nördlichen Grünfläche abgesehen. Die Bodenverhältnisse erlauben allenfalls im Süden des Plangebiets eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist für 15 Minuten auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Bemessung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Dabei werden Speicherbecken mit einem Inhalt von ca. 2-3 m³ je Grundstück erforderlich. Unterirdische Rückhalteräume lassen sich auf den Grundstücken z.B. mit entsprechenden Kunststoffkörben einfach herstellen. Die örtliche Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen. Die Abläufe und Überläufe der Rückhalteeinrichtungen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der maximale Abfluss aus dem Gebiet darf eine Menge von 66,8 l/s nicht überschreiten (Bemessung mit $r_{15,n=1} = 106 \text{ l/s*ha}$, Abflussbeiwert 0,3).

Um die Abflussbeiwerte in den Baugebieten zu mindern und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird festgesetzt, dass die versiegelten Außenflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen wasserdurchlässig herzustellen sind.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zur Aufnahme der notwendigen Kanäle (Schmutz- und Regenwasser) ausreichend dimensioniert.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Grünflächen

Entlang des Rönnaauer Wegs am Nordrand des Plangebiets und der Ostseestraße am Ostrand des Plangebiets werden private Grünflächen festgesetzt. Ziel ist der Erhalt der vorhandenen, teilweise gesetzlich geschützten Grün- und Gehölzstrukturen sowie die Ausbildung eines grün gestalteten Siedlungsrandes gegenüber den öffentlichen Wegen.

Der bereits heute mit einem Knick bestandene Teil des Flurstücks 90/2 (Rönnaauer Weg) wird als private Grünfläche neu festgesetzt. Die Fläche ist derzeit als Verkehrsfläche festgesetzt und gewidmet. Eine entsprechende Entwidmung wird angestrebt.

5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung "WA 1" im Westen des Plangebiets wird ein 5 m breiter Streifen als Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Ziel ist es, hier einen angemessenen Übergang zu den westlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Waldflächen zu schaffen.

Für die als private Grünflächen festgesetzten vorhandenen Gehölzstreifen am Ostrand des Plangebiets an der Ostseestraße wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, da diese vorhandenen, teilweise gesetzlich geschützten Grün- und Gehölzstrukturen als landschaftsprägendes Element erhalten werden sollen.

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

Die private Grünfläche entlang des Rönnauser Wegs erhält eine Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche). Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der teilweise gesetzlich geschützten Grün- und Gehölzstrukturen und die Ausbildung eines Übergangsbereichs zwischen privaten Gartenflächen und den geschützten Biotopen (vgl. Kap. 6.6.2).

5.5 Gestaltung

Zur Sicherung einer aufeinander abgestimmten Siedlungsgestaltung werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) getroffen.

Es wird festgesetzt, dass für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden sind. Außerdem werden glasierte Dachziegel ausgeschlossen. Ebenso sind für die Außenwände aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden, wobei geringe Farbabstufungen zulässig sind.

Mit diesen Festsetzungen soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Gebäude gesichert werden, die als Doppelhäuser errichtet werden.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung wird im Bebauungsplan ferner überwiegend eine Firstrichtung festgesetzt. Die Festsetzung einer Ost-West-Firstausrichtung schafft zudem die Voraussetzung einer optimalen Orientierung der Dachflächen nach Süden zur Nutzung von thermischen Solaranlagen oder Photovoltaik. Ausnahmen sind zulässig für gleichgeneigte Walmdächer.

5.6 Schallschutz

Das Plangebiet liegt östlich der übergeordneten Straße Ivendorfer Landstraße und der Bahntrasse Lübeck-Travemünde, so dass Verkehrslärmimmissionen auf das Gebiet einwirken. Weiterhin befindet sich das Gebiet im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Schallemissionen der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai. In direkter Nachbarschaft liegt nördlich angrenzend die Sportanlage des TSV Travemünde, von der Sportlärm auf das Plangebiet einwirkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gleichzeitig soll die neu entstehende Wohnbebauung die künftige Entwicklung des Skandinavienkais (Hafen) und ggf. andere Hafentwicklungen nicht einschränken.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2012 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro LAiRM Consult GmbH durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass bezüglich des Sport- und Verkehrslärms die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportlärmverordnung) bzw. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Bezüglich der Lärmemissionen der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Tagwerte der DIN 18005 im Plangebiet – auch unter Berücksichtigung einer eventuell künftigen Intensivierung der Hafennutzung - eingehalten werden. Der Orientierungswert für die Nachtzeiten von 40 db(A) wird gemäß Gutachten jedoch um 5 db(A) überschritten. Daraus ergibt sich das Erfordernis, Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen.

Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen zu geben. Aktiver Schallschutz, z.B. in Form einer Schallschutzwand, ist aufgrund der Entfernung der Schallquelle Skandinavienkai an dieser Stelle nicht möglich. Da sich die Überschreitung der Orientierungswerte auf die Nachtzeit beschränkt, ist ein Schutz der tagsüber genutzten Außenwohnbereiche nicht erforderlich. Während der Nachtzeit wird in der Regel nur der Innenbereich von Wohnungen genutzt, so dass im Inneren gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden müssen. Dies kann mithilfe passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Ziel ist es, Maßnahmen zu treffen, die zu keiner Einschränkung der Lebensqualität der zukünftigen Bewohner führen (z.B. Gewährleistung von verträglichen Innenraumpegeln während der Nachtzeit auch bei gekippten Fenstern).

Das Plangebiet ist durch Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Hafentlärm belastet. Dabei werden für den Hafentlärm die Emissionsansätze für den Skandinavienkai gemäß des Planfeststellungsbeschlusses Skandinavienkai zur Hafenflächenerweiterung und Gleisverlegung, für die Gewerbeflächen die Festsetzungen in den Bebauungsplänen, für den Sportlärm die maßgebenden Lastfälle gemäß Nutzungsbeschreibung des Sportvereins und für den Verkehrslärm aktuelle Verkehrszahlen für den Straßen und Schienenverkehr (hochgerechnet für den Prognosehorizont 2025/2030) verwendet. Die Ergebnisse des Planfeststellungsbeschlusses zum Betriebsbahnhof Gewerbegebiet Skandinavienkai-Nord sind implizit enthalten, da sich insbesondere im Bereich des betrachteten Plangebietes die Beurteilungspegel durch den Betriebsbahnhof anstelle der berücksichtigten Gewerbeflächen nicht ändern. Die üblicherweise im Rahmen der Bauleitplanung als Beurteilungsgrundlage für die Belange des Schallschutzes dienende DIN 18005, Teil 1 („Schallschutz im Hochbau“) verweist hinsichtlich Gewerbelärm auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), so dass diese entsprechend für die gewerblichen Anlagen heranzuziehen ist. Seehafenumschlagsanlagen sind explizit aus dem Geltungsbereich der TA Lärm ausgeschlossen. Da jedoch keine andere Richtlinie zur Beurteilung der entsprechenden Geräuschmissionen existiert, wurde die Beurteilung des Hafentlärms in Anlehnung an die TA Lärm durchgeführt. Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgte auf Grundlage der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1. Die Berechnung und Beurteilung des Sportlärms erfolgte gemäß den Vorgaben der DIN 18005 nach der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV).

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Verkehrslärm

Sowohl tags als auch nachts werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sicher eingehalten.

Zunahmen durch Zusatzbelastungen aus der Erschließung der geplanten Wohnbebauung von maximal 0,1 dB(A) liegen sowohl unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) als auch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sind daher nicht beurteilungsrelevant.

Sportlärm

Für alle untersuchten Lastfälle (werktags Training und Punktspielbetrieb innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten, Punktspiele am Wochenende innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten, nächtliche Pkw-Abfahrten von der Stellplatzanlage) werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sicher eingehalten.

Hafen- und Gewerbelärm

Tags wird der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet sicher eingehalten.

Im Nachtabschnitt ist im Bereich der geplanten Bebauung mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes gemäß TA Lärm bzw. des Orientierungswertes gemäß DIN 18005 von 40 dB(A) um bis zu maximal 5 dB(A) zu rechnen. Diese sind allerdings ausschließlich auf den Hafentlärm zurückzuführen. Die Immissionsbeiträge aus Gewerbelärm von den im Untersuchungsgebiet befindlichen weiteren Gewerbeflächen liegen um mehr als 8 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes, so dass diese im Sinne der TA Lärm nicht relevant zu den Belastungen beitragen. Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Gewerbe- und Hafentlärm tags sichergestellt ist. Orientierungswertüberschreitungen beschränken sich auf den Nachtabschnitt und resultieren ausschließlich aus dem Hafentlärm und nicht aus dem streng der TA Lärm unterliegenden Gewerbelärm. Zur Nachtzeit wird in der Regel nur der Innenbereich der Wohnhäuser genutzt. Eine Beschränkung des Seehafenumschlags zum Schutz der Wohnbebauung zur Nachtzeit scheidet aus, weil Seehäfen nur dann regelmäßig angelaufen werden, wenn sie rund um die Uhr betriebsbereit sind. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage und Flächengröße des Skandinavienkais auch aktiver Lärmschutz zum Schutz der geplanten Wohnbebauung nicht möglich. Der Schutz der Nachtruhe wird daher durch passiven Schallschutz sichergestellt. Dies ist grundsätzlich möglich, da Seehafenumschlagsanlagen nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen.

Gesamtlärm

Für den Gesamtlärm ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im Tageszeitraum der Sport- und Hafentlärm und im Nachtzeitraum der Straßenverkehrs- und Hafentlärm pegelbestimmend sind. Beurteilungsrelevante Zunahmen durch den B-Plan-

induzierten Zusatzverkehr sind nicht zu erwarten. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht erreicht.

Festsetzungen zum Schallschutz

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt auf Grundlage der DIN 4109 für den Gesamtlärm aus Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Hafenzulärm, wobei erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der geplanten Wohnnutzungen gestellt wurden, um den erforderlichen Schutz vor Hafenzulärm in der Nacht sicher zu gewährleisten. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden dementsprechend auf den erforderlichen Schallschutz zum Schutz vor Hafenzulärm angepasst, und auf einen hinreichend niedrigen Innenraumpegel abgestellt.

Mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind auch für künftige Hafenzulärbetriebserweiterungen ausreichende Spielräume vorhanden. Zum Schutz der Wohnnutzungen / Schlafnutzung vor Verkehrs-, Sport-, Hafen- und Gewerbelärm ist für alle Neu- und Umbauten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu führen.

Dabei ist für Schlafräume und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet nachts ein maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 49$ dB(A) und für Wohnräume tags ein maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 54$ dB(A) für die Dimensionierung zugrunde zu legen. Dieser ergibt sich aus dem gemessenen oder berechneten Freifeld-Außengeräuschpegel L_0 und einem Zuschlag von 3 dB(A). Ergänzend sind der Korrektursummand K mit 6 dB(A) und für den Nachtzeitraum teilgeöffnete Fenster zu berücksichtigen. Der Nachweis ist von Personen mit bauakustische Fachkenntnisse und Erfahrung zu führen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung, unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgehensweise zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Sofern Schlaf- und Kinderzimmer mit maximal 50 % Fensterflächenanteil inkl. eines Kippeslementes mit einer Flächengröße von maximal 0,5 m² und einer Spaltöffnungsbegrenzung kleiner 6 cm ausgestattet werden, ist kein gesonderter Nachweis gemäß den oben genannt Festsetzungen erforderlich.

Sofern es sich bei den Neubauvorhaben um „Passivhäuser“ mit zentraler Be- und Entlüftung handelt (Sicherstellung des notwendig hygienischen Luftwechsels bei geschlossenen Fenstern nachts) und die Fenster nicht mehr bzw. nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden ist kein gesonderter Nachweis gemäß den oben genannt Festsetzungen erforderlich.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Geschützte Biotope

Die gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181) geschützten Biotope (Knick, Wallhecke, Kleingewässer) werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Waldabstand

Zu dem westlich des Plangebiets gelegenen Wald ist nach § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011 ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 LWaldG nicht zu besorgen ist. Eine Vorabstimmung mit der zuständigen Forstbehörde hat ergeben, dass im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der geplanten Bebauung ein Waldabstand von 25 m ausreichend ist. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten 25 m tiefen Waldabstandsstreifens ist gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG die Errichtung von Gebäuden verboten. Nicht durchgeführt werden dürfen ferner sonstige Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches mit Ausnahme von genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung, mit Ausnahme von Gebäuden. Nach § 24 LWaldG zählen auch Geräteabstellraum, Carport, Gartenhäuschen und ähnliche Anlagen mit geringem umbauten Raum zu Gebäuden.

5.8 Hinweise

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann (s. auch 2.2) ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Landeskriminalamt ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlastenverdachtsfälle vor.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung / Methodik / Grundlagen

In Lübeck-Travemünde soll am Rönnaauer Weg die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden. Parallel zum B-Plan ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, 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.

B-Plan Nr. 32.76.02 umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 32.76.00 Rönnaauer Weg / Möhlenberg von 1984. Im vorliegenden Umweltbericht werden daher nur die zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 10 und 12 LNatSchG erfasst und bewertet, die durch weitergehende bzw. geänderte Festsetzungen als in der rechtskräftigen Fassung hervorgerufen werden

Die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die Beschreibung der erforderlichen landschaftsplanerischen und grünordnerischen Maßnahmen sowie die Darstellung der

erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Anlehnung an die durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegebenen Arbeitsschritte.

Zum vorliegenden Umweltbericht wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt sind.

Als Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung liegen folgende Daten vor:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck,
- Schalltechnische Untersuchungen zum B-Plan 32.76.02 Rönnauer Weg der Hansestadt Lübeck in Lübeck-Travemünde, LairmConsult GmbH, Hammoor 09/2012,
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und zur Hydrogeologie für die Wohnbaulandentwicklung Rönnauer Mühle der Hansestadt Lübeck, Ing. Büro für Geotechnik, Lübeck 2004,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan 32.76.02 in Lübeck Travemünde, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg Juli 2012,
- Untersuchung zum Klimaschutz, B-Plan 32.76.02 Rönnauer Weg, Dipl.Ing. Joachim Weise, Lübeck 09/2012.

6.2 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle der rechtskräftigen Ausweisung eines Sondergebietes für die Errichtung einer Schule bzw. eines Internats, für die kein Bedarf mehr besteht. Da die Wohnbaulandreserven in Travemünde nahezu erschöpft sind, sollen in Ergänzung zum Pommernzentrum neue Wohngebiete erschlossen werden (s. Kap. 4).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von ca. 30 Wohngebäuden. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern, die der Lage am Ortsrand gerecht wird und einen Übergang mit moderater baulicher Dichte zwischen bebautem Siedlungsbereich und freier Landschaft schafft.

Vorgesehen sind überwiegend eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss oder Gebäude mit zwei Vollgeschossen, aber ohne weiteres ausgebautes Dachgeschoss.

Für die Umweltprüfung sind folgende Festsetzungen relevant:

Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung (Ausschnitt) 32.76.00

- Ausweisung eines Sondergebietes Schule/Internat mit einer GRZ von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,9;
- Festsetzung einer abweichenden, dreigeschossigen Bauweise;
- teilweise Überplanung des Knicks am Rönnauer Weg für Stellplätze.

Im Rahmen der Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung 32.76.00 wurden, soweit bekannt, für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Festsetzungen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Im Norden ist ein sehr kleiner Teilbereich westlich des Kleingewässers als Grünfläche festgesetzt.

Festsetzungen der vorliegenden Planfassung 32.76.02

- Veränderung der Flächennutzung von Sondergebiet in Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 für die mittleren und südlichen Bauflächen sowie einer GRZ von 0,4 für die nördlichen und westlichen Bauflächen;
- Festsetzung einer zweigeschossigen, offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhausbebauung;
- Erhalt des Knicks am Rönnauser Weg und einem großen Teil der Feldhecke;
- Erhalt des vorhandenen Kleingewässers;
- Ausschluss von Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 nach § 32 Abs. 5 LWaldG in den Flächen zwischen Waldrand und westlicher Bebauung;
- Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern am westlichen Waldrand;
- Anlage von extensiv zu bewirtschaftenden Saumstreifen südlich des Knicks am Rönnauser Weg;

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 Landschaftsrahmenplans (Planungsraum II Lübeck, Kreis Ostholstein)

Der Landschaftsrahmenplan weist für das Plangebiet ein Wasserschongebiet aus (Karte 1). Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen treten erst mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten durch Rechtsverordnung in Kraft.

Weitere Darstellungen des Landschaftsrahmenplans sind nicht zu berücksichtigen.

Das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel" grenzt südwestlich an das Plangebiet.

Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans (Plan 8, Ausschnitt s. Abb. 1) benennt für das Plangebiet ein sog. "Vorhaben in Umsetzung: Wohnbaugebiet", einen „Gesetzlich geschützten Lebensraum nach § 25 LNatSchG“ am Nordrand sowie einen „Knick, gesetzlich geschützt nach § 25 (3) LNatSchG“ am Ostrand. Nach Nordwesten grenzen zum Aufbau eines Biotopverbundes geeignete Flächen an.

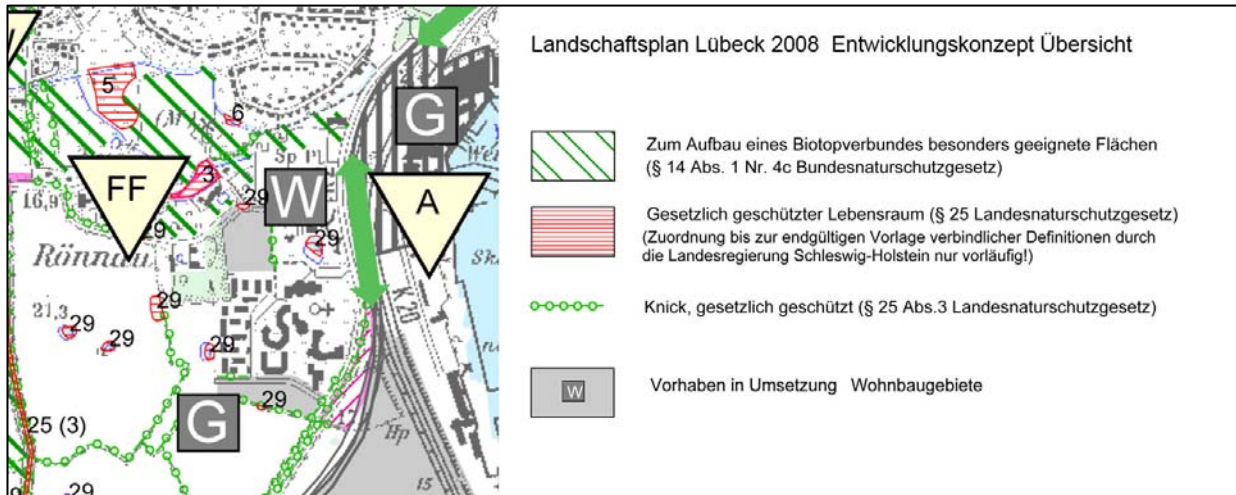


Abbildung 1 Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan8)

In der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ (Plan 7) ist flächig der Biototyp Acker dargestellt sowie der genannte Knick und ein Kleingewässer am Nordrand. Nach Westen grenzt eine Waldfläche an.

Das Kleingewässer wird in der Themenkarte "Oberflächengewässer" (Plan 5) des Landschaftsplans als „natürliches und naturnahes Kleingewässer (lfd. Nr. 122) mit Schutz nach § 25 LNatSchG“ dargestellt.

Die Themenkarte "Landschaft- und Ortsbild" (Plan 9) weist dem Plangebiet in einer fünfstufigen Skala (I sehr hoch bis V gering) die zweitniedrigste Wertstufe "IV gering" zu. Das benachbarte bewaldete Areal hat die Wertstufe "II hoch".

Gemäß der Themenkarte „Klima/Luft“ (Plan 6) liegt das Plangebiet in einem Gebiet von hoher Luftqualität mit der höchsten Wertstufe (Luftgüte-Index 1,6-1,8) in einer dreistufigen Skala.

weitere Schutzgebiete/Schutzobjekte (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale)

- nicht betroffen -

Hinweise auf archäologische Denkmale liegen derzeit nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope

- Kleingewässer am Nordrand (geschützt nach § 25 (1) Nr. 7 LNatSchG)
- Knick am Nordrand (geschützt nach § 25 (3) LNatSchG)
- Feldhecke am Ostrand (geschützt nach § 25 (3) LNatSchG, s. auch Kap. 4.3)

Der Schutzstatus der Feldhecke wurde am 12.09.2012 mit der UNB vorabgestimmt. Grundlage ist § 1 Nr. 10 der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009. Danach definieren sich Knicks als "an aktuellen oder ehemaligen Grenzen landwirtschaftlicher Nutzflächen oder zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft angelegte und mit vorwiegend heimischen Gehölzen,

Gras- oder Krautfluren bewachsene Wälle mit oder ohne Überhälter. Knicks sind auch entsprechend Satz 1 angelegte Wälle ohne Gehölze und ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde".

Waldabstand

Nach § 24 LandesWaldGesetz sind Mindestabstände von 30 m zwischen Bebauung und Waldrändern einzuhalten. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 LWaldG nicht zu besorgen ist. Eine Vorabstimmung mit der zuständigen Forstbehörde hat ergeben, dass im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der geplanten Bebauung ein Waldabstand von 25 m ausreichend ist.

Lärmschutz

Hinsichtlich der Lärmproblematik werden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung folgende Bemessungsgrundlagen zugrunde gelegt:

- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die genannten Ziele des Umweltschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen weitestgehend berücksichtigt worden

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird nach Norden begrenzt durch den Rönnaauer Weg mit einem angrenzenden Sportplatz sowie nach Süden durch die Wohnbebauung des Pommernzentrums. Nach Westen schließt sich eine waldartige Parzelle mit Villenbebauung an (Hagenstein Villa). Nach Osten erstreckt sich ein durch einen Gehölzgürtel eingegrüntes Grundstück mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude. Parallel zu diesem Grundstück verläuft ein Fuß- und Radweg (Flurstück 57/12 Ostseestraße) zwischen Pommernzentrum und Rönnaauer Weg, der intensiv genutzt wird. Er fungiert zudem als Feuerwehrezufahrt zum Pommernzentrum.

Der Skandinavienkai erstreckt sich ca. 300 m östlich des geplanten Wohngebietes parallel zur Bahntrasse Lübeck-Travemünde, die wiederum parallel zur Ivendorfer Landstraße verläuft.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmemissionen ein:

- Emissionen der östlich gelegenen Ivendorfer Landstraße (Verkehrslärm),
- Emissionen der parallel zur Ivendorfer Landstraße verlaufenden Bahntrasse Lübeck-Travemünde (Verkehrslärm),

- Emissionen der nördlich gelegenen Sportanlage Rugwisch des TSV Travemünde (Sportlärm) sowie
- Emissionen der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai (Hafenlärm).

Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion

Das eigentliche Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und ist für Erholungszwecke nicht erschlossen. Insofern besteht durch die geplante Wohngebietsausweisung auch keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion, da die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Rönnaauer Weg und Pommernzentrum langfristig erhalten bleibt.

Lärm

2012 wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung und Prognose durch das Büro LAiRM Consult GmbH durchgeführt, um die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet beurteilen zu können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm und Sportlärm durchgehend sowohl tags als auch in der Nacht eingehalten werden. Für den Hafen- und Gewerbelärm wird der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet sicher eingehalten. Im Nachtabschnitt ist im Bereich der geplanten Bebauung mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes gemäß TA Lärm bzw. des Orientierungswertes gemäß DIN 18005 von 40 dB(A) um bis zu maximal 5 dB(A) zu rechnen. Diese sind allerdings ausschließlich auf den Hafenlärm zurückzuführen.

Für die Wohnbevölkerung der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete ist voraussichtlich von keiner stärkeren Lärmbelästigung durch das geplante Wohngebiet auszugehen im Vergleich zur Situation bei Umsetzung des gültigen Baurechts, d.h. bei Errichtung einer Schule bzw. eines Internats. Diese Einschätzung gilt für die Annahme, dass das neue Wohngebiet nur vom Rönnaauer Weg aus erschlossen wird und nicht über die Ostseestraße.

Kompensationsbedarf

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere zum Schutz der Schlafruhe in der Nacht, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 5.6).

6.4.2 Schutgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Vegetation

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine aktuelle Bestandskartierung durchgeführt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind neben den großflächigen Ackerflächen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur einen mäßigen Wert besitzen, vor allem der Knick parallel zum Rönnaauer Weg mit dem südlich angrenzenden Kleingewässer sowie der Gehölzstreifen am Ostrand zu nennen.

Der artenreiche Knick am Rönnaauer Weg (Hasel, Feldahorn, Weißdorn, Holunder, Esche, Wildrose, Schlehe, Brombeere u.a.) weist einen stabilen Wall mit einer eigenen Feldschicht

und einer Eiche als Überhälter auf. Der Knick zählt zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 21 (3) LNatSchG. Er ist nicht im Landschaftsplan verzeichnet.

Die Feldhecke am Ostrand (im Landschaftsplan als Knick dargestellt) wird überwiegend aus (gleichaltriger) Salweide (*Salix caprea*) gebildet unter Beimischung von einzelnen Weißdorn, Hasel, Zitterpappel und Sandbirke. Die Hecke wurde vermutlich im Rahmen der Errichtung des Pommernzentrums gepflanzt. Nach Rücksprache mit der UNB besitzt sie Schutzstatus nach § 1 Nr. 10 der Biotopverordnung SH von 2009. Der Biotopwert der Feldhecke ist deutlich geringer als der des Knicks.

Die Böschungen des nach § 21 (1) Nr. 7 LNatSchG geschützten Kleingewässers sind im Norden und Westen relativ steil und gehölzbestanden. Das gehölzfreie Süd-Westufer lässt Lichteinfall zu, so dass sich eine eigenständige Gewässer-Vegetation (Schwertlilie, Flutender Schwaden, Weidenröschen u.a.) bilden konnte. Die Ufer sind überwiegend mit Brombeeren und Ruderalfluren bewachsen. Das Gewässer trocknet vermutlich regelmäßig im Sommer aus.

Nach Westen grenzt ein waldartiger gemischter Bestand (Linden, Hainbuchen, Fichten, Eschen, Fichten, Kiefern, Holunder, Linde u.a.) an das Plangebiet.

Fauna

Parallel zum B-Plan wurde eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel, Haselmaus und Fledermäuse erarbeitet. 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 Ergebnisse der Potenzialanalyse sind im grünordnerischen Fachbeitrag ausführlich dargestellt. Hier eine Zusammenfassung der Ergebnisse:

Für Fledermäuse besteht im Plangebiet nur ein geringes Potenzial für Tagesverstecke, Wochenstuben oder Winterquartiere, da die Bäume des Knicks, des Gehölzstreifens am Ostrand und des Gehölzrandes am Westrand noch relativ jung sind und wenig Totholz aufweisen. Potenzielle Jagdgebiete mittlerer Bedeutung sind die Teilgebiete Knick und Waldrand (struktureiche Säume). Der Gehölzstreifen am Ostrand ist nicht vielfältig und struktureich genug, um den Durchschnitt der in Schleswig-Holstein vorhandenen Gehölze zu erreichen. Er hat daher nur geringes Potenzial für Fledermausjagdgebiete.

Travemünde liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Der Knick am Rönnaauer Weg mit Hasel- und Brombeersträuchern stellt einen geeigneten Lebensraum für diese Art dar, weil hier Früchte (Haselnuss, Brombeere) vorhanden sind. Die Haselmaus bevorzugt dichte, breite Gehölzstreifen, so dass auch der westliche Gehölzrand ein gewisses Potenzial hat, auch wenn er wenig Frucht tragende Gehölze aufweist. Ein Vorkommen ist somit möglich und wird vorsorglich angenommen. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde nach Haselmausnestern („Kobel“) gesucht, jedoch keines gefunden. Es wurde ebenfalls an verschiedenen Stellen des Knicks nach den Haselnusschalen mit den charakteristischen Nagespuren der Haselmaus gesucht. Unter 100 benagten Haselnusschalenresten befand sich kein Hinweis auf Haselmäuse. Allerdings ist im Hochsommer wegen der sehr dichten Vegetation eine Suche schwierig und es können Spuren übersehen worden sein. Die Haselmaus nutzt relativ kleine Reviere (< 1 ha) und ist wenig mobil. Ortswechsel beschränken sich gewöhnlich auf wenige 100 m.

Im vorhandenen Kleingewässer am Nordrand können potenziell drei Amphibienarten vorkommen. Da das Kleingewässer zu früh austrocknet und keine Unterwasservegetation vorhanden ist, kann der Teichmolch hier nicht laichen. Der Knick und die übrigen Gehölze sind aber geeignete Landlebensräume. Für die Erdkröte ist das hier vorhandene Gewässer als Laichgewässer völlig ungeeignet. Als Landlebensraum kommen nahezu alle nicht zu trockenen Biotope in Frage. Im Untersuchungsgebiet sind das die Gehölze und später die Gärten. Der Grasfrosch ist zwar nicht als gefährdet eingestuft, wird jedoch in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste geführt. Da der Grasfrosch sehr früh laicht und die Kaulquappen schon im Frühsommer das Wasser verlassen, kommt er auch in regelmäßig austrocknenden Gewässern vor, so dass ein kleines Vorkommen hier möglich ist. Sein wichtigster Landlebensraum sind die Gehölze und später die Gärten. Als Winterquartiere kommen im Untersuchungsgebiet die Bauten von Säugetieren (Mäusen) in den Gehölzen sowie das Gewässer selbst in Frage.

Brutvögel

Insgesamt besteht im Plangebiet ein Potenzial für 35 Brutvogelarten, von denen nicht alle gleichzeitig vorhanden sein werden. Welche Artenauswahl aus diesem Potenzial tatsächlich verwirklicht wird, kann nur eine Erfassung des realen Bestandes in der Brutzeit ermitteln. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Keine Art ist in Schleswig-Holstein gefährdet, eine auf der Vorwarnliste verzeichnet. Die übrigen Arten sind ungefährdet. Es kommen weitere zwei Arten vor, die nach Roter Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Diese Arten haben in Schleswig-Holstein nach MLUR (2008) jedoch einen günstigen Erhaltungszustand bzw. sind ungefährdet.

Da kein Ort des Ackers weiter als 50 m von Gehölz- oder Siedlungsrändern entfernt ist und die Ränder relativ nahe beieinander liegen, können Arten der offenen Grünländer oder Ackerflächen (z.B. Feldlerche) hier nicht vorkommen.

Umweltauswirkungen der Planung

Die geschützten Landschaftselemente Knick und Kleingewässer am nördlichen Rand des Plangebiets können auch bei einer baulichen Entwicklung der Fläche erhalten bleiben. Sie werden durch extensiv genutzte Wiesenflächen arrondiert und durch einen Zaun von den angrenzenden Gartenflächen abgegrenzt (s. auch Kap. 6.1).

Die Feldhecke am Ostrand bleibt in großen Teilen erhalten. Der nördliche Teil (ca. 215 m²) entfällt jedoch durch die notwendige Verbreiterung der vorhandenen Feuerwehrezufahrt als Erschließungsstraße (Planstraße 765) für das Wohngebiet. Zudem entfallen Teile der Hecke für einen Wendehammer am südlichen Ende der vorhandenen Feuerwehrezufahrt. Für den Wendehammer werden vorhandene versiegelte Flächen genutzt, die allerdings für den erforderlichen Radius nicht ganz ausreichen, so dass auch Heckenflächen beansprucht werden müssen (ca. 120 m²).

Wirkungen auf Vögel und Haselmaus

Von Bedeutung für Vögel ist der Flächenverlust des Ackers. Die Gehölze bleiben im Wesentlichen erhalten bzw. entstehen in den Gärten neu. Deshalb verlieren die Vögel der Gruppen „Gehölzbrüter“ und „Arten mit großen Revieren“ (z.B. Buntspecht, Waldohreule) keine oder nur geringe Teile ihres Lebensraums. Die Arten mit großen Revieren können zudem in die Umgebung ausweichen. Die Gehölzbrüter sind gegenüber Störungen wenig anfällige Arten. Alle kommen auch im besiedelten Bereich vor, so dass der

Wohngebietsbetrieb sie nicht verschrecken wird. 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. Ein eventueller Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Arten im Raum führen. Die Populationen können eine eventuelle, geringe zeitweilige Bestanderniedrigung problemlos ertragen.

Die Arten der halboffenen Kulturlandschaft verlieren ebenfalls nur geringe Teile ihres Lebensraumes, da der intensiv bewirtschaftete Acker kein wesentlicher Teil des Nahrungshabitats ist. Die entscheidenden Knickränder und Säume bleiben erhalten und in den neuen Wohnhausgrundstücken entstehen neue.

Die für die Haselmaus geeigneten Flächen bleiben erhalten. Haselmäuse sind nicht störungsempfindlich, so dass der Betrieb eines Wohngebietes sie nicht vertreiben wird. In den neuen Gärten entstehen potenziell neue Lebensräume.

Wirkungen auf Fledermäuse

Potenzielle Quartiersbäume sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt. Da die Gehölze überwiegend erhalten bleiben und sogar neue in den Gärten entstehen, werden die potenziellen Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung nicht verkleinert. Langfristig entstehen in den neuen Gärten zumindest in kleinem Maße neue Nahrungsgebiete.

Wirkungen auf Amphibien

Die Lebensräume der Amphibien werden nur zum kleinen Teil beeinträchtigt. Das Laichgewässer bleibt voll erhalten. Mit den Gärten verbessert sich die Lebensraumsituation im Vergleich zum derzeitigen Zustand.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Insgesamt entfallen ca. 335 m² Heckenfläche.

In Anlehnung an den Orientierungsrahmen zur Bestandserfassung, -bewertung und Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbauvorhaben (Kompensationsermittlung Straßenbau 2004) ist der Eingriff in die Feldhecke durch eine Neupflanzung eines naturnahen Feldgehölzes in einer Größenordnung von 500 m² auszugleichen (Ausgleichsfaktor 1:1,5).

Neben den genannten Durchbrüchen der Feldhecke sind durch die vorliegende Planfassung im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume zu erwarten.

Artenschutzprüfung

Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse und Haselmaus) und alle Vogelarten. Die Amphibien sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet.

Die vorgenommene Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung) kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Realisierung des Bebauungsplanes nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

6.4.3 Schutzgut Boden/Wasser/Geomorphologie

Bestandsaufnahme

Boden/Wasser

Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest von ca. NN + 6 m auf NN + 15 m an.

2004 wurde für das Plangebiet eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse und der Hydrologie durchgeführt. Die Bodenverhältnisse wurden dabei als inhomogen eingeschätzt: Bei der Ausbildung der Deckschichten unter dem ca. 0,30 bis 0,90 m mächtigen Mutterboden handelt es sich um weich-steifen bis steifen Geschiebemergel bzw. -lehm. Vereinzelt befinden sich unter dem Mutterboden auch Fein- bis Grobsande.

Die Fließrichtung des Oberflächenwassers hat ein Gefälle in Richtung Nordosten zum Kleingewässer hin. Die Fließrichtung des Grundwassers erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten (8,00 m bis 3,00 m unter GOK). Das Grundwasser steht in den Fein- bis Grobsanden in einer Tiefe von 3,70 m bis 10,20 m unter Gelände an sowie als gespanntes Grundwasser in den Geschiebeböden. Auf den oberflächennahen bindigen Horizonten (Beckenschluffe und Geschiebemergel) tritt niederschlagsabhängig Stauwasser auf. In den Sandstreifen der Beckenschluffe und des Geschiebemergels wird Schichtenwasser geführt.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist überwiegend nur gering. Eine uneingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser wäre nur im südlichen, eher sandigen Bereich des Geländes möglich. In allen übrigen Bereichen wäre die Versickerung nur bedingt über gezielte Versickerungsmaßnahmen (Tiefenrigolen oder Schächte) herstellbar und an einigen Stellen gar nicht möglich.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vor.

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 Lehm- und Sandböden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Um die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden/Wasser ermessen zu können, wird in der folgenden Tabelle der zulässige Versiegelungsumfang der rechtskräftigen Planfassung dem zulässigen Versiegelungsumfang der vorliegenden Planfassung gegenübergestellt.

	Berechnung	Versiegelte Fläche
Versiegelungsumfang B-Plan 32.76.00 (Ausschnitt)	19.200 m ² x GRZ 0,3 (ohne Ostseestraße)	5.760 m²
Versiegelungsumfang B-Plan 32.76.02	Bebauung: WA 1 (GRZ 0,3): 7.587 m ² x 0,45 * = 3.414 m ² WA 2 (GRZ 0,4): 6.937 m ² x 0,60 * = 4.162 m ² Verkehrsflächen neu: 2.352 m ² (ohne Ostseestraße) Gesamt: 9.928 m²	9.928 m²
Differenz:		4.168 m²
Berechneter Ausgleichsflächenbedarf nach Baurechtserlass für Vollversiegelung: 4.168 m ² x 0,5 =2.084m²		

Tabelle 1: Gegenüberstellung Versiegelungsumfang B-Plan 32.76.00 und 32.76.02

Lt. Tabelle werden im Rahmen der vorliegenden Planfassung ca. 4.168 m² mehr versiegelt als in der rechtskräftigen Planfassung, was einen zusätzlichen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser darstellt und entsprechend auszugleichen ist (s. Kap. 6.3).

Oberflächenwasser

Grundsätzlich sollte zur Entlastung der Regenwasserkanalisation sowie zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate das Niederschlagswasser möglichst direkt auf den einzelnen Grundstücken versickert werden.

Wie bereits in Kap. 3.3 dargestellt ist jedoch eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der sehr inhomogenen Bodenverhältnisse und –schichtungen (Schluffe, Geschiebemergel) in den überwiegenden Teilen des Plangebiets nicht möglich. Nördlich des Rönnaauer Weges befindet sich weiterhin eine Sportplatzanlage mit temporären Grundwasser- und Schichtungsproblemen, die durch eine Versickerung im geplanten Baugebiet nicht verstärkt werden dürfen. Aus diesem Grund wird auch von der Anlage einer zentralen Versickerungsmulde in der nördlichen Grünfläche abgesehen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zunächst auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal abzuleiten. Um die Abflussbeiwerte in den Baugebieten zu mindern und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird festgesetzt, dass die versiegelten Außenflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen wasserdurchlässig herzustellen sind.

6.4.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestandsaufnahme

Klima

Das Klima über landwirtschaftlichen Flächen (hier ca. 1,7 ha) ist i.d.R. durch eine tagsüber starke Erwärmung sowie durch eine starke Nachtabkühlung charakterisiert. Diese Flächen haben daher eine wichtige Funktion für die Kaltluftentstehung und den Luftaustausch. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Bedeutung für die Kaltluftentstehung hier jedoch untergeordnet.

Luft

Der Landschaftsplan stellt in der Themenkarte „Klima/Luft“ (Plan 6) für das Plangebiet eine hohe Luftqualität dar (höchste Wertstufe: Luftgüte-Index 1,6-1,8 in einer dreistufigen Skala).

Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planaufstellung ist im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung voraussichtlich weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das erarbeitete Gutachten zum Klimaschutz kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Gebäude im Plangebiet von ihrer Lage her und im Hinblick auf die Energieeffizienz von thermischen Solaranlagen überwiegend optimal ausgerichtet sind (ca. 2/3 der Gebäude in Süd-Ausrichtung, ca. 1/3 in Ost-West-Ausrichtung). Zudem sind die Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energien wie Photovoltaik (2/3 der Gebäude ohne Verschattung) und Erdwärmenutzung positiv. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes empfiehlt das Gutachten den Hausbesitzern, individuelle Energieversorgungslösungen einer zentralen Wärmeversorgung vorzuziehen.

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Stadtrandlage mit Übergang zur freien Kulturlandschaft. Das leicht nach Süden ansteigende Gelände ist landwirtschaftlich genutzt und wird an drei Seiten von Großgrün gerahmt (Knicks, waldartiger Gehölzgürtel). Der Übergang zur Wohnbebauung des Pommernzentrums wird durch einige Einzelbäume gegliedert.

Umweltauswirkungen der Planung

Die im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung geplante Erhöhung der GRZ für Teilgebiete (von 0,3 auf 0,4) wird zu einer verdichteten, jedoch deutlich kleinteiligeren und aufgelockerten Bebauung führen als die ursprünglich geplanten großmaßstäblichen und dreigeschossigen Baukörper einer Schule oder eines Internats in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m.

Insofern ist davon auszugehen, dass die geplante zweigeschossige Wohnbebauung im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung zu keiner zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgut Landschaftsbildes führt.

Das vorhandene kulissenartige Großgrün bleibt überwiegend vorhanden und bindet die geplante Bebauung gut in die vorhandene Landschaft ein.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

6.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

6.4.8 Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

Eingriff	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsflächenbedarf
Verlust von 335 m ² Feldhecke	1:1,5	Neupflanzung von 500 m ² Feldhecke
Zusätzliche Vollversiegelung: 4.168 m ² *	1:0,5	2.084 m ²

* s. Tab. 1

Tabelle 2: Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

6.5 Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

- Erhalt der vorhandenen Landschaftselemente Knick, Feldhecke und Kleingewässer als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie zur Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Landschaft,
- Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Rönnaer Weg und Pommernzentrum,
- Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen für ggf. notwendige Rodungen am Ostrand nach § 27a LNatSchG in der Zeit zwischen 15. März und 30. September,
- Ausschluss von Gebäuden nach § 32 Abs. 5 LWaldG in den Flächen zwischen Waldrand und westlicher Bebauung,
- Anlage von extensiver Dachbegrünung auf Garagen und Carports,
- Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern in einer Breite von 5 m auf den nicht überbaubaren WA 1-Grundstücksflächen an der westlichen Grundstücksgrenze,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebekleidungen,
- Dezentrale Rückhaltung und/oder Versickerung des Oberflächenwassers im Baugebiet,
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

6.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

6.6.1 Anlage von extensiven Wiesenflächen an Knick und Gewässer

Auf der privaten Grünfläche parallel zum Rönnaer Weg sind südlich an den Knick angrenzend ca. 1.000 m² extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Dazu werden die Flächen zwischen Knick und Gartenflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für

Extensivgrünland angesät. Die Wiesen sind max. 2x/Jahr bei Abtransport des Mähgutes zu mähen (früheste Mahd: Mitte Juli des jeweiligen Jahres). Die Extensivnutzung erfolgt ohne Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Durch die extensive Nutzung der Flächen kann sich eine artenreiche Saumgesellschaft als Puffer zwischen dem Knick und den Gartenbereichen entwickeln.

Die extensiven Wiesenflächen sind in den Übergangsbereichen zu den Garten- und Verkehrsflächen einzufrieden. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Parzellierungen durch Zäune etc. zu unterlassen. Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

Während der Bauphase sind die privaten Grünflächen (auch die am Ostrand) durch einen Bauzaun vor Befahren zu sichern.

6.6.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auch bei Realisierung der genannten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.085 m² für die Versiegelung, in dem z.B. Flächen in dieser Größenordnung aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung heraus genommen werden, sowie die Neuanlage einer Feldhecke von 500 m².

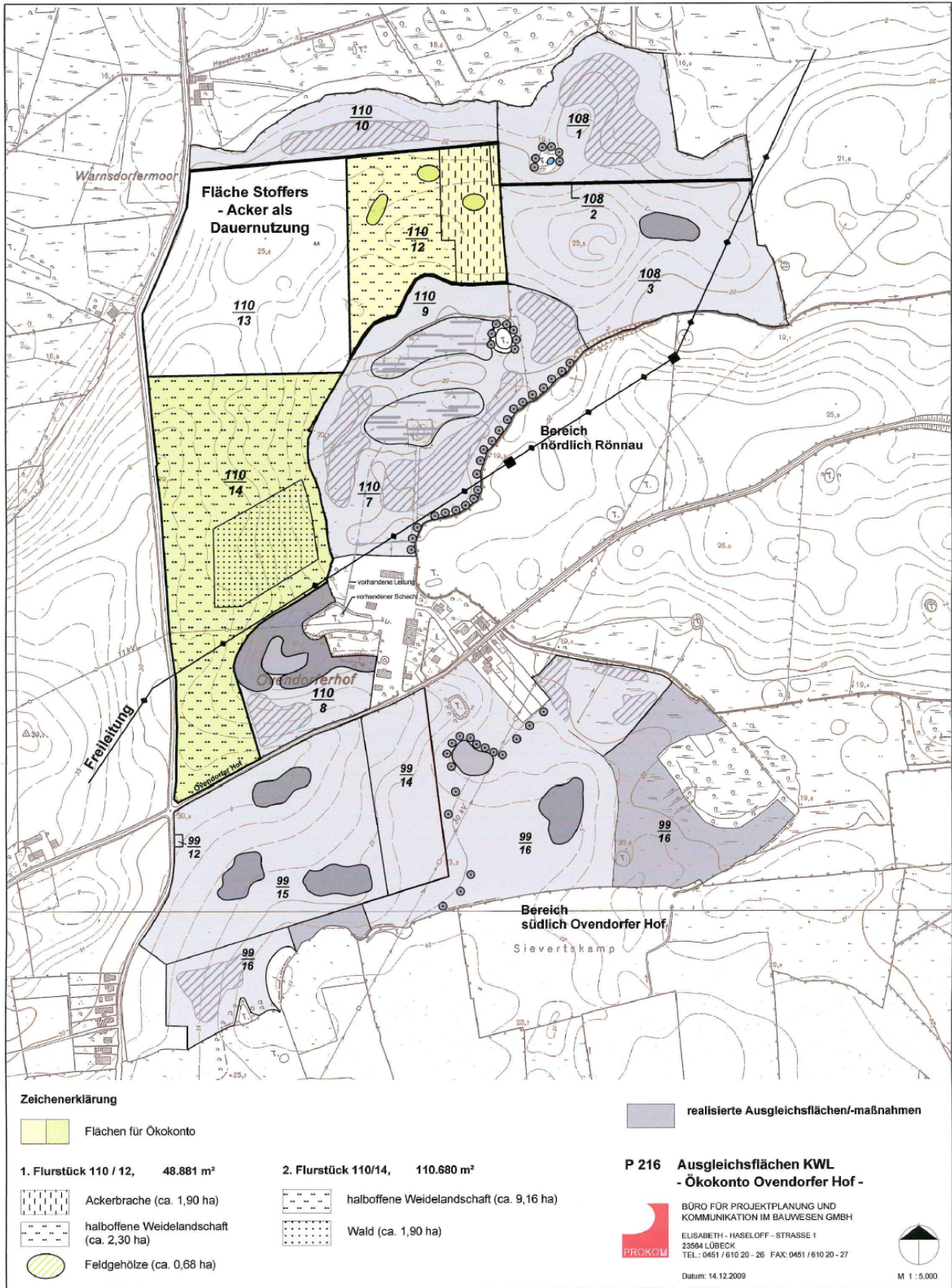
Das genannte Ausgleichsflächendefizit kann durch eine Anrechnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der KWL GmbH bei der UNB Ostholstein ausgeglichen werden. Die Ökopunkte basieren auf einer Maßnahme in der Gemarkung Ovendorf, Gemeinde Ratekau, Flur 000, Flurstück 110/12. Die ehemals intensive Ackerfläche wurde bereits aus der Nutzung herausgenommen und die Fläche wird in eine extensive offene Weidenutzung umgewandelt und eine Feldhecke angelegt. Die Nutzung der Ökopunkte zum Zwecke des naturschutzfachlichen Ausgleichs für den Bebauungsplan 32.76.02 ist vertraglich gesichert.

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde weiterhin Planungsrecht für einen Schulbau bzw. ein Internat aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans 32.76.00 gelten.

Unter der Voraussetzung, dass das derzeit verfolgte Bebauungskonzept einer kleinteiligen Wohnbebauung nicht wesentlich verändert wird, kann festgestellt werden, dass ohne die Planänderung auf Grund der zulässigen Bebauung durch bisher geltendes Recht (GRZ: 0,3) eine geringere bauliche Verdichtung (ca. 4.100 m²) realisiert würde mit den entsprechenden Umwelt-Folgewirkungen wie geringerem Versiegelungsgrad sowie geringfügig höherer Grundwasserneubildungsrate.

Gleichzeitig müsste aufgrund der größeren Baumasse eines Schul-/Internatbetriebs mit einer größeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und mit Beeinträchtigungen des Umfeldes durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen (Schul- und Anlieferverkehr) gerechnet werden.



6.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die überplanten Flächen für die ehemals angedachte Ansiedlung einer Schule bzw. eines Internats nicht mehr benötigt. Insofern ist ein Anknüpfen an die umgebende Wohnbebauung bzw. die bereits vorhandene Erschließung sinnvoll, zumal die eigentumsorientierten Baulandreserven in Travemünde weitestgehend erschöpft sind.

Ein 2010 erarbeitetes Gutachten schlägt zwei Perspektivräume für eine Entwicklung von familienorientiertem Wohnen vor. Beide Bereiche liegen im Außenbereich und stehen erst nach Änderung des Regionalplans bzw. einem Zielabweichungsverfahren zur Verfügung. Für das vorliegende Plangebiet liegt bereits heute Planrecht vor, das an eine Wohnbebauung angepasst werden muss. Aus städtischer Sicht ist die Bebauung dieser Fläche der Ausweisung anderer bisher unbeplanter Flächen vorzuziehen.

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 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Zur Abschätzung der Vorhabenswirkungen auf der Ebene des B-Planes ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Sondergebietsfläche Schule/Internat (GRZ 0,3) durch ein Allgemeines Wohngebiet ersetzt (teilweise GRZ 0,3 bzw. 0,4).

In der Umweltprüfung werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst, die durch weitergehende bzw. geänderte Darstellungen als in der rechtskräftigen B-Plan-Fassung hervorgerufen werden. Die Prüfung zeigt, dass für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung zu erwarten sind. Wertvolle und geschützte Lebensräume bleiben zum großen Teil erhalten (wertvoller Knick am Rönnauer Weg, Kleingewässer).

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass die ermittelten Beeinträchtigungen durch den Hafentlärm (Überschreitungen des Immissionsrichtwertes gemäß TA Lärm um bis zu 5 dB(A) in der Nacht) durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Als gravierendste Beeinträchtigung ist im Hinblick auf das Schutzgut Boden/ Wasser (im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung) der größere Versiegelungsumfang von ca. 4.170 m² zu nennen bzw. im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere die Überplanung von ca. 335 m² Feldhecke.

Die vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG Besonderer Artenschutz nicht gegeben sind.

Für das Plangebiet werden zusammenfassend folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der vorhandenen Landschaftselemente Knick, Kleingewässer und eines Großteils der Feldhecke als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere,
- Ausschluss von Nebenanlagen in den Flächen zwischen Waldrand und westlicher Bebauung (Waldabstandsflächen),
- Anlage von extensiver Dachbegrünung auf Garagen und Carports,
- Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern am westlichen Rand des Plangebietes als Puffer zum Waldrand in einer Breite von 5 m,
- Anlage von ca. 1.000 m² extensiven Wiesenflächen als Puffer zwischen den wertvollen Lebensräumen Knick und Kleingewässer sowie den angrenzenden Gärten.

Das verbleibende Ausgleichsflächendefizit im Plangebiet wird durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (Flächen des Ökokonto) im Kreis Ostholstein ausgeglichen.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Vorbemerkung: 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 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Wohngebiet arrondiert einen bestehenden Siedlungsbereich und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen an. Die Verkehrserzeugung ist als gering einzuschätzen, da das Stadtteilzentrum Travemünde in 1,5 km mit dem Fahrrad erreichbar ist und der Standort durch Bus- und Bahnhaltstellen gut an den ÖPNV angebunden ist.

Energetische Optimierung

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt eine optimierte Süd-Ausrichtung der Gebäude zur Förderung der Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik. Zur Sicherung einer optimierten Ausrichtung der Dachflächen werden die Firstrichtungen für einzelne Baufelder verbindlich festgesetzt.

Versorgungstechnik

Es wurden gutachterlich verschiedene Versorgungsmöglichkeiten geprüft, um den Anforderungen an das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu genügen. Eine Versorgung über das Fernwärmenetz scheidet aus, da in diesem Stadtbereich keine Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Lübeck vorhanden sind und ein Ausbau des Fernwärmenetzes für einen Anschluss des Plangebiets nicht wirtschaftlich wäre. Alternativ wurde die Möglichkeit eines Nahwärmenetzes mit Blockheizkraftwerk (BHKW) geprüft. Aufgrund des sehr geringen Energiebedarfs des Neubaugebiets wäre der Bau eines eigenständigen BHKW nicht wirtschaftlich. Auch ist ein entsprechender Bedarf beim benachbarten Pommernzentrum derzeit nicht absehbar. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass durch den zu erwartenden sehr geringen Energiebedarf für die Wärmeerzeugung individuelle Lösungen für die Hausbesitzer einer zentralen Wärme- / Energieversorgung vorzuziehen sind.

Kleinklima

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird seine Bedeutung für die Kaltluftentstehung als untergeordnet bewertet.

7.1.2 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Gemäß Generalplan Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2007 ist das Plangebiet nicht als Hochwasserrisiko-Zone eingestuft. Ein Hochwasserrisiko besteht somit nicht.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Da das Plangebiet nur eine durchschnittliche bauliche Dichte aufweist, ist durch die geplanten Wohnungsbauvorhaben nur von einer sehr geringen Verkehrszunahme (ca. 170 Kfz/Tag bei einem Lkw-Anteil von 2,4 %) auszugehen. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Vertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen

Es ist vorgesehen, über die Herstellung der Erschließungsanlagen einen Vertrag mit einem Dritten (Erschließungsträger) zu schließen.

Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

Über die extern durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto) wird ein Vertrag geschlossen.

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, die Erschließung und die dafür entstehenden Kosten durch Vertrag an einen Dritten (Erschließungsträger) zu übertragen. Der Hansestadt Lübeck entstehen somit keine unmittelbaren Kosten.

b) mittelbare Kosten

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

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 32.76.02 - Rönnaauer Weg ist parallel zum Auslegungsbeschluss vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen worden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 15.06.2012 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 25.06.2012 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012 stattgefunden. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Form modifiziert worden, dass insbesondere eine stärkere Berücksichtigung der geschützten Biotope erfolgte, die Erschließungsplanung an die örtlichen Anforderungen angepasst wurde und weitergehende Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung aufgenommen worden sind, um eine örtlich angemessene geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 21.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012 stattgefunden. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012 stattgefunden. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen ist der Bebauungsplan um Hinweise zu Archäologie und Insektenschutz ergänzt worden. Zudem wurden redaktionelle Änderungen in Plan und Begründung vollzogen.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3)
- Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 461), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 225)
- DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
- VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen zum B-Plan 32.76.02 Rönnaauer Weg der Hansestadt Lübeck in Lübeck-Travemünde, LairmConsult GmbH, Hammoor 09/2012
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und zur Hydrogeologie für die Wohnbaulandentwicklung Rönnaauer Mühle der Hansestadt Lübeck, Ing. Büro für Geotechnik, Lübeck 2004,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den B-Plan 32.76.02 in Lübeck Travemünde, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg Juli 2012,
- Untersuchung zum Klimaschutz, B-Plan 32.76.02 Rönnaauer Weg, Dipl.Ing. Joachim Weise, Lübeck 09/2012

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 32.76.02, Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck 09/2012

Anlage 1 zur Begründung: Pflanzliste

Artenauswahl Strauchpflanzung am westlichen Waldrand:	
Sträucher:	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarze und Rote Johannisbeere	<i>Ribes nigrum /rubrum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pflanzqualitäten:	
mind. Sträucher, verpflanzt, 60-100 cm, o.B. Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m	

Lübeck, den 31.01.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.2 Stadtteil- und Bebauungsplanung Travemünde und Lübeck Süd-Ost

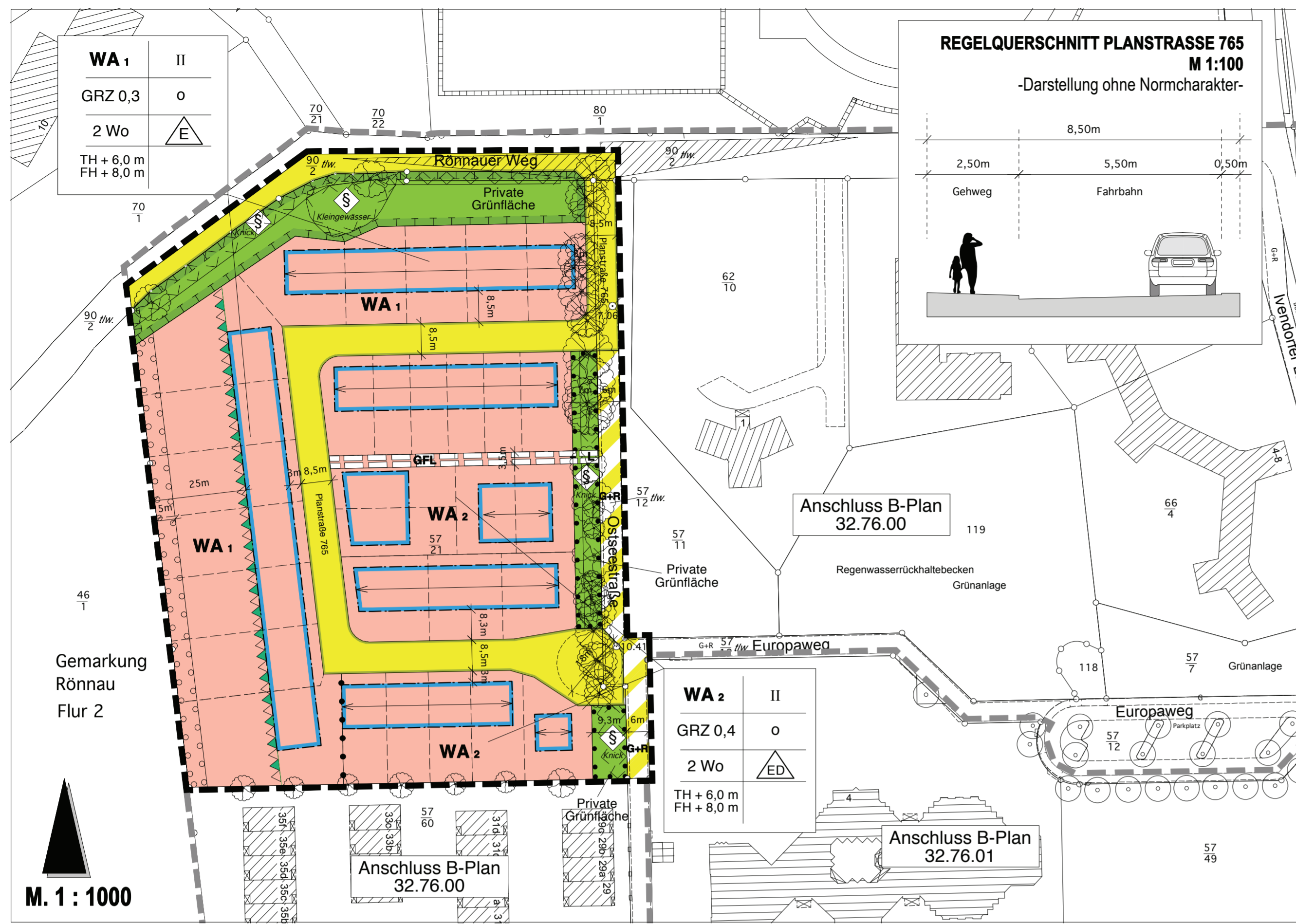
in Zusammenarbeit mit

Büro Claussen-Seggelke Stadtplaner SRL, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

32.76.02

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Die Höhenangaben entstammen der Deutschen Grundkarte M. 1:5000
 Katasteramt Lübeck
 Datengrundlage: ALK, 06.2012
 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
 z.B. WA 1 Zuordnung der Wohngebiete zur Nutzungsschablone
 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 TH + 6,0 m Traufhöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß
 FH + 8,0 m Firsthöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 E Nur Einzelhäuser zulässig
 Firstrichtung
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 G+R Geh- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
 Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
 L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. textl. Festsetzungen)
 Leitungsrecht (gem. textl. Festsetzungen)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz
 Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude
 Vorhandene Flurstücksgrenze
 In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Anschlussbebauungspläne
 Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)
 Flurstücksbezeichnung
 geplante / vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf NN
 Alle Maße sind in Meter angegeben

HINWEISE

Beleuchtungseinrichtungen
 Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Bundesartenschutzverordnung ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten mit künstlichen Lichtquellen anzulocken, zu fangen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Um die Anlock- und Lichtfangwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie Störungen oder sonstige negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel zu minimieren, ist folgendes zu beachten:
 • Die Anzahl der Lampen ist so weit wie möglich zu reduzieren;
 • die einzelnen Lampen sind in ihrer Leistung so weit wie möglich zu drosseln;
 • die Beleuchtungsintervalle sind so weit wie möglich zu verkürzen (z.B. durch Zeitschaltungen; Bewegungsmelder);
 • Lampen sind möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke Lampen;
 • die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten);
 • die Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden (Verstärkung der Anlockwirkung);
 • es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes, gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich; alternativ können UV- absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperffolien) verwendet werden;
 • es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden (Vermeidung von Falleneffekten);
 • die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen; Verringerung der Anlockwirkung).

Waldabstand
 Innerhalb des gekennzeichneten 25 m tiefen Waldabstandstreifens ist gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG die Errichtung von Gebäuden verboten. Nicht durchgeführt werden dürfen ferner sonstige Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches mit Ausnahme von genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung, mit Ausnahme von Gebäuden.

Kampfmitteluntersuchung
 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.

Passive Schallschutzmaßnahmen
 Sofern Schlaf- und Kinderzimmer mit maximal 50 % Fensterflächenanteil inkl. eines Kippelementes mit einer Flächengröße von maximal 0,5 m² mit einer Spaltöffnungsbegrenzung kleiner 6 cm ausgestattet werden, ist kein gesonderter Nachweis gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 erforderlich. Sofern es sich bei den Neubauvorhaben um Passivhäuser mit zentraler Be- und Entlüftung handelt (Sicherstellung des notwendig hygienischen Luftwechsels bei geschlossenen Fenstern nachts) und die Fenster nicht mehr bzw. nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden, ist kein gesonderter Nachweis gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 erforderlich.

Bodeneingriffe
 Im Plangebiet sind archaische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenering 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 05.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 13.11.2012 erfolgt.	Lübeck, den	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 21.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012 durchgeführt worden.	Im Auftrag	Im Auftrag
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 15.06.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L. S.	Franz-Peter Boden Bausenator
4. Der Bauausschuss hat am 05.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S.	Karsten Schröder Bereichsleiter
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.2012 bis zum 21.12.2012 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.11.2012 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.	L. S.	Karsten Schröder Bereichsleiter
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 16.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Lübeck, den	Katasteramt
7. Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	L. S.	Katasteramt
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Lübeck, den	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
09. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.	L. S.	Karsten Schröder Bereichsleiter
10. Ausfertigung Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.	L. S.	Bernd Saxe Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.	L. S.	Karsten Schröder Bereichsleiter

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO (BauNVO) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Höhe baulicher Anlagen
 In den allgemeinen Wohngebieten beträgt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,00 m, jeweils bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Terrassen ist im Wohngebiet der Bezeichnung WA 1 bis zu einer GRZ von 0,4 und im Wohngebiet der Bezeichnung WA 2 bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ein Geräteschuppen, Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage von nicht mehr als 8 m² zulässig. Innerhalb des Waldabstandstreifens ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

5.1 Die mit "GFL" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke zu belasten. Die Trassenbreite beträgt 3,50 m.

5.2 Die mit "L" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die Trassenbreite beträgt 3,50 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

6.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs-, Sport-, Hafen- und Gewerbelärm ist für alle Neu- und Umbauten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach der VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen" zu führen. Dabei ist für Schlafräume und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet nachts ein maßgeblicher Außenlärmpegel L_a = 49 dB(A) und für Wohnräume tags ein maßgeblicher Außenlärmpegel L_a = 54 dB(A) für die Dimensionierung zugrunde zu legen. Dieser ergibt sich aus dem gemessenen oder berechneten Freifeld-Außenlärmpegel L_a und einem Zuschlag von 3 dB(A). Ergänzend sind der Korrektursummand K mit 6 dB(A) und für den Nachtzeitraum teilgeöffnete Fenster zu berücksichtigen. Der Nachweis ist von Personen mit bauakustischen Fachkenntnissen und Erfahrung zu führen.

6.2 Von den Festsetzungen gemäß 6.1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung, unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgehensweise zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Wegefächern sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fuganteil u.ä.).

7.2 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

7.3 Auf der privaten Grünfläche parallel zum Rönnauer Weg sind südlich an den Knick angrenzend extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Dazu werden die Flächen zwischen Knick und Gartenflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für Extensivgrünland angesät. Die Wiesen sind max. 2x/Jahr zu mähen bei Abtransport des Mähgutes (früheste Mahd: Mitte Juli des jeweiligen Jahres). Die Extensivnutzung erfolgt ohne Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die extensiven Wiesenflächen sind in den Übergangsbereichen zu den Garten- und Verkehrsflächen einzufrieden.

7.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Parzellierungen durch Zäune etc. unzulässig. Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind unzulässig.

7.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Kann eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden, ist auch eine Versickerung auf dem Grundstück zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung

8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet der Bezeichnung WA 1 sind in einem Streifen von 5 m Breite standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1 im Anhang der Begründung). Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

8.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und naturnah zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6))

1 Dächer

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 2 sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen, sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Dacheindeckungen aus glasierten Dachziegeln unzulässig.

2 Außenwände

In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 2 sind für die Außenwände aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.

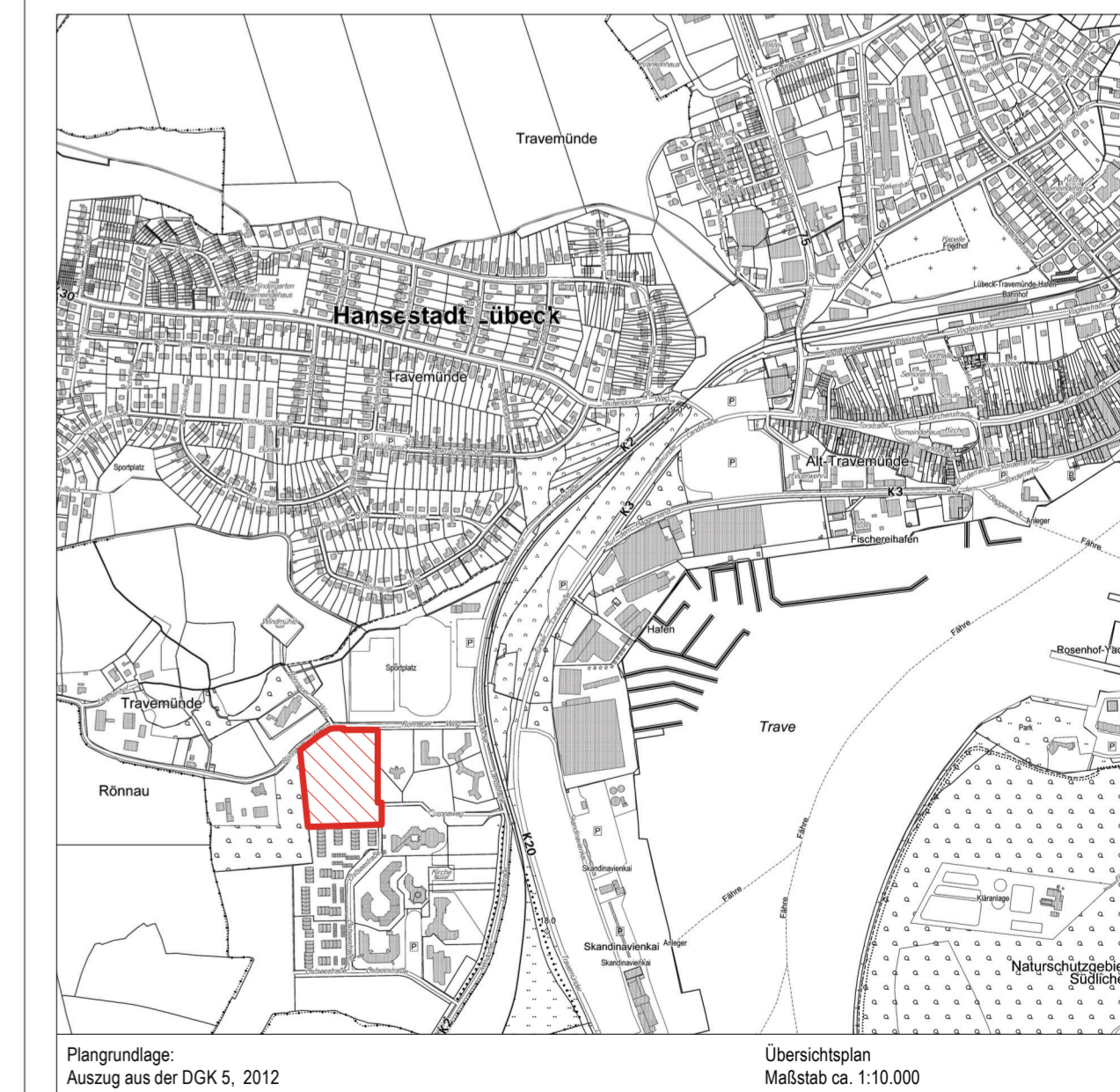
3 Firstrichtung

Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Bei gleichgeneigten Walmdächern kann ausnahmsweise von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan 32.76.02 - Rönnauer Weg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 32.76.02

RÖNNAUER WEG



Stand des Verfahrens: **Satzungsbeschluss**

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





M. 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN 32.76.02 - RÖNNAUER WEG

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

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