



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg - Satzungsbeschluss (5.610) 114. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Godewind / Am Fahrenberg Abschließender Beschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.05.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.06.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
16.06.2015	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
23.06.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.06.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegungen nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligungen nach § 4 (2) BauGB sowie zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a (3) Satz 4 zum Entwurf der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf des Bebauungsplanes 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit den in dem beiliegenden Prüf- und Abwägungsbericht (Anlage 1) dargelegten Ergebnissen geprüft.

Dieser Bericht wird in der beigefügten Fassung (Anlage 1) gebilligt.

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

2. Die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) beschlossen.
Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassungen (Anlage 4) gebilligt.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein nach § 6 Abs. 1 BauGB 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 Änderungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
4. Auf Grund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg – in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) als Satzung beschlossen.
5. Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 8) gebilligt.
6. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft 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.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten und im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.830 Kurbetrieb Travemünde
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.651 Gebäudemanagement
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegenden Auswertungsbericht)

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

Ja
Nein

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1
Zu den mittelbaren Kosten siehe Pkt. 9 der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Siehe Anlagen 4 und 8

Anlagen:

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht
 - 1a Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen
 - 1b Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangener Stellungnahmen
 - 1c Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Änderungen
- 2 Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan für den Teilbereich der 114. Änderung
- 3 114. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zum abschließenden Beschluss / Entwurf zur Berichtigung
- 4 Begründung zur 114. Änderung der Flächennutzungsplanes, Entwurf zum abschließenden Beschluss
- 5 Bebauungsplan 32.13.00, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 6 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 7 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 8 Begründung zum Bebauungsplan 32.13.00, Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

**Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg und 114. Änderung Flächennutzungsplan
Stellungnahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB,
Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag**

Lfd. Nr.	Übersicht der zu berücksichtigenden Stellungnahmen	Seite
1.	Hansestadt Lübeck, 3.390 Untere Naturschutzbehörde	1
1.1	Landschaftsplanung	1
1.2	Erhalt Baumbestand Fehlingstraße, Steenkamp	1
1.3	Neupflanzung von Bäumen Am Fahrenberg	1
1.4	Neupflanzung von Bäumen Godewind	3
1.5	Eingriffe in die Natur	3
1.6	Hochwasserschutz	4
1.7	Dachbegrünung	4
1.8	Fernwärmeleitung	4
1.9	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	4
1.10	Bebauungsplan/ Karte: Darstellung von Bäumen	5
1.11	Darstellung und Durchführung von Pflanzgeboten	6
1.12	Artenschutz	7
2.	Hansestadt Lübeck, 3.390 Untere Boden- und Abfallentsorgungsbehörde	9
2.1	Altlasten – Kontaminationsbedingte Mehrkosten	9
2.2	Altlastenverdacht Fehlingstraße	11
2.3	Kampfmittelverdacht	12
3.	Hansestadt Lübeck, 3.390 Untere Immissionsschutzbehörde	12
3.1	Maßnahmen zum Schallschutz	12
4.	Hansestadt Lübeck, 3.390 Untere Wasserbehörde	13
4.1	Behandlung des Regenwassers vom Parkhaus	13
4.2	Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen	13
5.	Hansestadt Lübeck, 5.660 Stadtgrün und Verkehr	14
5.1	Anbindung der Erschließungssachse an öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
5.2	Korrektur Umweltbericht	15

5.3	<i>Parkhaus: Zeitliche Realisierung</i>	15
5.4	<i>Parkhaus: Anzahl der Stellplätze</i>	16
5.5	<i>Parkhaus: Breite der Stellplätze</i>	16
5.6	<i>Erschließung des Parkhauses</i>	16
5.7	<i>Mittige Überfahrt zur Straße Am Fahrenberg</i>	16
5.8	<i>Parkplätze Gastronomie/ Wellness</i>	17
5.9	<i>Kosten der Unterhaltung</i>	17
6.	<i>Hansestadt Lübeck, 1.201 Haushalt und Steuerung</i>	17
6.1	<i>Haushaltmäßige Ordnung</i>	17
7.	<i>Hansestadt Lübeck, 2.530, Gesundheitsamt</i>	18
7.1	<i>Keine Bedenken</i>	18
8.	<i>Hansestadt Lübeck, 3.370 Feuerwehr</i>	18
8.1	<i>Sicherstellung der Erreichbarkeit im Notfall</i>	18
8.2	<i>Sicherstellung der Löschwasserversorgung</i>	18
9.	<i>Hansestadt Lübeck, 3.700 Lübeck Entsorgungsbetriebe</i>	19
9.1	<i>Keine Bedenken</i>	19
9.2	<i>Darstellung Geländehöhe</i>	19
9.3	<i>Teil B Text zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</i>	19
9.4	<i>Öffentliche Regenwasserleitung</i>	19
9.5	<i>Schmutz- und Regenwasserentsorgung</i>	20
9.6	<i>Bemessungswert</i>	20
9.7	<i>Abfallentsorgung</i>	20
9.8	<i>Anschlussbeiträge</i>	20
10.	<i>Hansestadt Lübeck, 4.491 Archäologie und Denkmalpflege</i>	21
10.1	<i>114. Flächennutzungsplanänderung</i>	21
10.2	<i>Denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt</i>	21
10.3	<i>Denkmal Autohaus Gebäudehöhe; Dachgeschosse</i>	21
10.4	<i>Denkmal Autohaus überbaubare Grundstücksflächen</i>	22
10.5	<i>Denkmal Autohaus Vorplatz</i>	22
10.6	<i>Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Rahmen der erneuten Beteiligung</i>	22
11.	<i>Deutsche Telekom</i>	23

11.1	<i>Keine Bedenken</i>	23
12.	Schleswig-Holstein Netz AG	23
12.1	<i>Keine Bedenken</i>	23
13.	IHK zu Lübeck	23
13.1	<i>Keine Bedenken</i>	23
14.	Landeskriminalamt Schleswig-Holstein	23
14.1	<i>Kampfmittel</i>	23
15.	Polizeidirektion Lübeck	24
15.1	<i>Keine Bedenken</i>	24
16.	Kabel Deutschland	24
16.1	<i>Telekommunikationsanlagen</i>	24
17.	KWL	24
17.1	<i>Parkhaus/ Parkflächen</i>	24
18.	Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Regionaldezernat Südost	25
18.1	<i>Keine Bedenken</i>	25
19.	Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, techn. Umweltschutz	25
19.1	<i>Schallimmissionen</i>	25
20.	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz	25
20.1	<i>Belange des Hochwasserschutzes</i>	25
21.	Beirat für Seniorinnen und Senioren	28
21.1	<i>Bedürfnisse älterer Menschen</i>	28
22.	Stadtverkehr Lübeck	28
22.1	<i>Anbindung an den ÖPNV</i>	28
22.2	<i>Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	28
22.3	<i>Liniennetz des Stadtverkehrs Lübeck</i>	29
23.	Stadtwerke Lübeck	29
23.1	<i>Berücksichtigung von Lärmimmissionen des vorhandenen Blockheizkraftwerks (BHKW)</i>	29
23.2	<i>Wärmeversorgung der neuen Wohnbebauung</i>	34
23.3	<i>Zufahrten und Kranstellflächen</i>	34
23.4	<i>Festsetzungen zur Sicherung des BKHV</i>	39
24.	Netz Lübeck GmbH	39

24.1	<i>Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	39
25.	<i>Gemeinde Timmendorfer Strand</i>	40
25.1	<i>Keine Bedenken</i>	40
26.	<i>NABU Schleswig-Holstein</i>	40
26.1	<i>Keine Bedenken</i>	40

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, 3.390 Untere Naturschutzbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 20.08.2014		
<p>1.1 <u>Landschaftsplanung</u> Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken zum o.g. Vorhaben (s. Begründung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 20.12.2013 zum Verfahrensstand gem. § 4 Abs. 1 BauGB).</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen
<p>1.2 <u>Erhalt Baumbestand Fehlingstraße, Steenkamp</u> Es wird begrüßt, dass die vorhandenen Baumreihen entlang der Fehlingstraße und der Straße „Steenkamp“ von der Planung nicht betroffen sind. Wegen der besonderen Bedeutung für das Ortsbild sollten sie im B-Plan als zu erhalten festgesetzt werden.</p>	Eine Festsetzung der Straßenbäume im Bebauungsplan erfolgt regelmäßig nicht, da davon ausgegangen wird, dass der Straßenbaulastträger seine Maßnahmen mit der UNB abstimmt.	Nicht zu berücksichtigen
<p>1.3 <u>Neupflanzung von Bäumen Am Fahrenberg</u> Entlang der Straße „Am Fahrenberg“ sollte ebenfalls eine durchgängige Baumreihe planerisch berücksichtigt und festgesetzt werden: Es ist nachvollziehbar, dass die vorh. Großbäume wegen der hier gepl. Fernwärmetrasse nicht zu erhalten seien. Die neue Fernwärmeleitung sollte in der Örtlichkeit so platziert und technisch so ausgeführt werden, dass ein ausreichender Wurzelraum entweder für die vorh. oder für nachzupflanzende großkronige Straßenbäume ermöglicht wird. Auf der Gesamtlänge von ca. 250 m sollten insgesamt mind. 25 Bäume festgesetzt werden, um den Charakter einer geschlossenen Baumreihe herzustellen. Baumreihen sind ein wesentliches Instrument zur Entwicklung eines wünschenswerten „grünen Ortsbildes“, vor allem auch im Hinblick auf die touristische Bedeutung des Seebades. Die abschnittsweise dargestellte „Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher“ ist in dieser Hinsicht zu unbestimmt und sollte zu-</p>	Die Bäume entlang der Straße Am Fahrenberg können aufgrund der Fernwärmeleitung nur zu einem geringen Teil erhalten werden. Folgende Baumgruppen und Einzelbäume können voraussichtlich erhalten bleiben: <ul style="list-style-type: none"> • Baumgruppen und Einzelbäume am westlichen Ende der Straße Am Fahrenberg (Baum-Nr. 45, 46), • eine Baumgruppe am östlichen Ende der Straße Am Fahrenberg (Baum-Nr. 22, 23, 24), • Einzelbäume im Bereich des BHKWs und der Privatgärten (Baum-Nr. 58, 70, 71, 72), • Einzelbäume im Übergang zu den privaten Grundstücken (Baum-Nr. 60-69), Ein Großteil der Bäume an der Straße Am Fahrenberg kann nicht gehalten werden, da sie innerhalb oder zu nah an der geplanten, zu verlegenden Fernwärmetrasse liegen. Im	Teilweise zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>gunsten der konkreten Festsetzung einer Baumreihe entfallen.</p>	<p>Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Trassenvarianten geprüft, die allerdings ausscheiden: Eine Verlegung der Fernwärmeleitung unter Gebäuden ist auszuschließen. Eine Verlegung in den Straßenraum „Am Fahrenberg“ ist aus Platzgründen nicht möglich.</p> <p>Zudem werden die straßennahen Grundstücksbereiche im Zusammenhang mit der Neubebauung teilweise angeschüttet, um mit den einzelnen Gebäudeerschließungen annähernd das Straßenniveau zu erreichen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird bei genauerer Höhenplanung geprüft, in wie weit einzelne Bäume an der Straße erhalten bleiben können. Die Bilanzierung geht vom schlechtesten Fall aus, d.h. dass keine Bäume an der Straße bis auf die oben genannten erhalten bleiben.</p> <p>Entlang der Straße Am Fahrenberg sind auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen mindestens 15 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen. Hiermit kann ein Teilausgleich für die im Plangebiet zu fällenden Bäume geschaffen werden und eine straßenbegleitende Begrünung sichergestellt werden. Die Bäume sind in einem maximalen Abstand von 15 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Da die Bäume bzw. die Bepflanzung zum Steenkamp und zum Godewind durch ein Erhaltungsgebot gesichert sind, reduziert sich die Länge der neu zu bepflanzenden Fläche und somit die Mindestanzahl der neu zu pflanzenden Bäume.</p>	
<p>1.4 <u>Neupflanzung von Bäumen Godewind</u></p> <p>Entlang der Straße „Godewind“, dem „Entree“ des Baugebietes, sollten großkronige Bäume, hier in Gruppen gepflanzt, Berücksichtigung finden. Die Baumgruppen in einem landschaftlich aufgelockertem Vorfeld würden mit de-</p>	<p>Zum Schutz des Stadtbilds sowie zum Erhalt der ökologischen Funktion wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, an der Ecke Steenkamp / Am Fahrenberg, eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>nen des gegenüber liegenden „Godewind-Parkes“ korrespondieren und zu einem harmonischen Ortsbild an dieser Stelle beitragen, nicht zuletzt, um der (werbewirksamen) Bezeichnung des Baugebietes „Wohnen am Kurpark“ zu entsprechen. Ausreichende Flächen für Anpflanzungen wären anstatt der an der Straße „Godewind“ vorgesehenen Kfz-Stellplatzflächen in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Erforderlichkeit der Einrichtung von Kfz-Stellplätzen an dieser Stelle ist in Anbetracht des gepl. Parkhauses mit einer Kapazität von 350 Stellplätzen nicht nachvollziehbar. Der B-Plan sollte entspr. Festsetzungen aufnehmen.</p>	<p>Es werden drei ortsbildprägende Bäume an der Ecke Am Fahrenberg / Godewind zum Erhalt festgesetzt. Die gekennzeichneten Einzelbäume sowie der flächig festgesetzte Baum- und Gehölzbestand sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume und Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Dem Platz vor dem ehemaligen Autohaus kommt im Zusammenhang mit dem Denkmal und dem gegenüberliegenden Kurpark eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Gestaltung muss verschiedene Funktionen und Nutzungen ermöglichen: repräsentativer Wirkraum für das Denkmal, Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für die Gäste der Ferienwohnungen, Zugänge für Shops/ Gastronomie, ggf. Außensitzplätze, Sichtbeziehungen zum Park etc. Der Charakter des Platzes wird eher steinern sein. Um eine gewisse Begrünung des Platzes zu gewährleisten, sollen mind. 3 Laubbäume gepflanzt werden. Aus denkmalpflegerischen Gründen sollte die Pflanzung im Randbereich des Platzes erfolgen, um den Blick auf das Denkmal nicht zu verstellen.</p>	
<p>1.5 Eingriffe in die Natur Die Bebauungsplanung wird erhebliche Eingriffe in den vorhandenen Baum- und Strauchbestand zulassen, zahlreiche Großbäume müssen gefällt werden, 102 der insgesamt 125 vorkommenden Bäume sind von der Überplanung betroffen. In Anbetracht der hier insgesamt sinnvollen Innenentwicklung im zentralen Bereich von Travemünde wird der baulichen Verdichtung dennoch im Grundsatz zugestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>1.6 Hochwasserschutz In der Begründung ist für die tiefer gelegenen B-Plan-Bereiche der in Aufstellung befindliche thematische Landschaftsplan „Anpassung an den Klimawandel“ korrekt zitiert: „Siedlungsflächen (Wohnen) in Hochwasser angemessen</p>	<p>Die Begründung wurde zur erneuten Auslegung entsprechend ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>schützen, i. d. R. keine Neubebauung zulassen“. Es ist zu begründen, warum in diesem Fall dennoch im hochwassergefährdeten Bereich gebaut werden soll. Im B-Plan ist auch darzustellen, welche „geeigneten Maßnahmen zum Hochwasserschutz“ (S. 7 Begründung B-Plan) erforderlich sind.</p>		
<p>1.7 <u>Dachbegrünung</u> Die geplanten Dachbegrünungen sind sehr sinnvoll, die Durchführung der Maßnahmen ist zu gewährleisten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
<p>1.8 <u>Fernwärmeleitung</u> Durch die geplante Fernwärmeleitung entlang der Straße Am Fahrenberg muss eine größere Anzahl Bäume gefällt werden. Es ist zu begründen, warum die Leitung nicht zum Schutz der Bäume in der Fahrbahn verlegt werden kann. Ist eine solche Begründung nicht zwingend möglich, ist diese Variante zum Schutz der Bäume erforderlich und im B-Plan entsprechend darzustellen.</p>	Vgl. Nummer 1.3	Teilweise zu berücksichtigen
<p>1.9 <u>Eingriffs- / Ausgleichsregelung</u> Der vorgelegten Eingriffsbeurteilung und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird im Grundsatz zugestimmt. Allerdings ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass für die Bereiche, in denen der langfristig mittlere natürliche Flurabstand des Grundwassers weniger als einen Meter beträgt, Flächen von besonderer Bedeutung gemäß „Baurechtserlass“ (Anlage, Nr. 3.1) vorliegen. Die Bilanzierung ist für diese Bereiche entsprechend zu aktualisieren. Ebenfalls zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass in diesem Gebiet offenbar „Regenklär- und Regenrückhaltebecken nicht naturnah gestaltet oder gering verschmutztes Niederschlagswasser nicht versickert werden“ können (Nr. 3.1 a der Anlage Baurechtserlass). Daher sind andere Maßnahmen zum Ausgleich zu prüfen.</p>	Der Sachverhalt wurde folgendermaßen in der Überarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags berücksichtigt: Beide Aspekte Grundwasser und Regenrückhaltung stehen in inhaltlichem Zusammenhang. Aus dem geringen Flurabstand gem. Baugrundgutachten („Im Rahmen der Erkundung wurde Grundwasser oberflächennah in einer Tiefe von im Mittel 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Flächen mit einem Flurabstand von über einem 1m bzw. unter 1m lassen sich allerdings nicht flächenscharf voneinander abgrenzen.“) resultiert eine nur sehr geringe Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet. Infolgedessen und aufgrund der Platzknappheit (Tiefgarage) können naturnahe Regenrückhalte- und/oder Versickerungs-	Zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Der Umfang wird dabei errechnet im Verhältnis 1:0,1 zu den versiegelten Flächen bzw. 1:0,05 zu den teilversiegelten Flächen.</p>	<p>möglichkeiten (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) in den Grün- und Freiflächen im Plangebiet nicht umgesetzt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung der o.g. extensiven und intensiven Dachbegrünungen für alle Gebäude und Tiefgaragenflächen eine nicht zu unterschätzende Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers (klimatische Wirkung) sowie eine verzögerte Ableitung erreicht wird, die das insgesamt zu bewirtschaftende Oberflächenwasser rein quantitativ deutlich reduziert. Auch die nachgeschalteten Entwässerungssysteme können dadurch minimiert werden. Dies entspricht dem Rückhalte- und Versickerungsgebot des Baurechtserlasses. Es wird daher vorgeschlagen, dass der von der UNB genannte Ausgleichsfaktor im Hinblick auf das Schutzgut Wasser für beide Teilaspekte (grundwasser-nahe Böden und dezentrale naturnahe Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen) gemeinsam veranschlagt wird.</p>	
<p>1.10 <u>Bebauungsplan/ Karte: Darstellung von Bäumen</u> Im Geltungsbereich des B-Planes sind Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (BSS) unterliegen. Im neu aufzustellenden B-Plan muss eine Aussage enthalten sein, wie mit Bäumen zu verfahren ist, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Dazu gibt es folgende Möglichkeiten: 1. Bäume, die eindeutig erhalten bleiben sollen, sind als "zu erhalten" festzusetzen. Folge: Bäume sind durch B-Plan und durch BSS geschützt. 2. Bäume, die zweifelsfrei beseitigt werden müssen, sind als "nicht zu erhalten" in Karte und/oder Text zu kennzeichnen, Folge: Für das Fällen dieser Bäume findet die BSS im weiteren Verfahren keine Anwendung, weil diese Bäume gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 der Baumschutzsatzung nicht bzw.</p>	<p>Alle Bäume sind im grünordnerischen Fachbeitrag inklusive Bestandsplan und Baumliste dargestellt. Auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung wird auf Grund der besseren Lesbarkeit verzichtet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>nicht mehr geschützt sind und der B-Plan für die Beseitigung schon einen entsprechenden Ausgleich festgesetzt hat.</p> <p>Die Ersatzpflanzung ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich baurechtlich festzusetzen.</p> <p>3. Bäume, deren Erhalt von weiteren Planungen und Verfahren abhängig ist, sind weder der einen noch der anderen o. g. Stufe zuzuordnen.</p> <p>Zur klareren Darstellung könnten diese Bäume als "Bestand" dargestellt werden.</p> <p>Folge: Die BSS findet weiterhin Anwendung, d.h. dass hierfür im Bedarfsfall Fällanträge bzw. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 5 der Baumschutzsatzung zu stellen sind und der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz über die Erteilung einer Genehmigung nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden hat.</p> <p>In diesem B-Plan empfiehlt die UNB, die oben genannten wegfallenden Bäume als „nicht zu erhalten“ zu kennzeichnen und die im Text als zu erhalten benannten Bäume entsprechend als zu erhalten festzusetzen.</p> <p>Die ortsbildprägenden Baumreihen an der Fehlingstraße und am Steenkamp sollten ebenfalls als zu erhalten festgesetzt werden.</p>		
<p>1.11 <u>Darstellung und Durchführung von Pflanzgeboten</u></p> <p>Die geplanten Pflanzgebote mit den Buchstaben a) bis d) sind in der Planzeichnung schwer zu erkennen; sie sind deutlicher darzustellen.</p> <p>Da die Pflanzvorschläge nicht flächenscharf dargestellt sind, kann diese Festsetzung nur wirken, wenn die Bepflanzungen zusammenhängend von einem Vorhabenträger geplant und durchgeführt werden.</p> <p>Dies ist durch geeignete vertragliche Vereinbarungen zu ge-</p>	<p>Die Pflanzgebote betreffen nur Flächen, die bei der Hansestadt Lübeck (HL) verbleiben oder Flächen eines Investors, die er von der HL bzw. von privat erwirbt. Die Zuordnung ist unstrittig.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>währleisten. Sinngemäß gleiches gilt für den Fall, dass nicht alle im B-Plan geplanten Ersatzpflanzungen möglich sein sollten (siehe S. 38 Umweltbericht).</p>		
<p>1.12 <u>Artenschutz</u> Damit die Umsetzung der Planungen nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führt, ist sicher zu stellen, dass die entsprechend der "Faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung" (LUTZ 18.11.2013) artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kap. 4.3, S 19 ff.) vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden. Diese sind folgendermaßen zu konkretisieren: 1. Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März. 2. Der Abriss der Südfassade der ehemaligen Werkstatt ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Dezember bis 28. Februar. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn das Gebäude vorher durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird. 3. Es sind 2 künstliche Fledermausquartiere an Bäumen des Plangebietes anzubringen (Fledermaushöhle FLH oder Fledermausgroßraumhöhle FGRH der Firma Hasselfeld oder Fledermaushöhle 2F oder Fledermaus-Großraumhöhle 1FS der Firma Schwegler). In unmittelbarer Nähe jedes Fledermausquartiers ist zusätzlich jeweils eine Nisthöhle für höhlenbrütende Singvögel</p>	<p>Die Festsetzung zu Nistkästen wurden in den Text des Bebauungsplans aufgenommen; die Vorgaben zur Rodung und Baufeldfreimachung wurden in die Hinweise aufgenommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>(Nisthöhle U-Oval 30/45 von Hasselfeld oder Nisthöhle 2GR – Oval von Schwegler) anzubringen. Die Ersatzquartiere müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rodung der Gehölze funktionsfähig sein.</p> <p>Darüber hinaus sind 2 künstliche Fledermausquartiere an den neu fertig gestellten Gebäuden des Plangebietes anzubringen (Fassadenquartier 1WQ oder Einbauquartier 1WI der Firma Schwegler oder Fledermauseinbausteine der Firma Hasselfeld).</p> <p>Die Ersatzquartiere müssen unmittelbar nach Fertigstellung der neuen Gebäude funktionsfähig sein.</p> <p>Die Maßnahmen sind durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) zu planen und zu begleiten.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 (Bauzeitenbeschränkungen) sind im Text des B-Plans unter "Hinweise" zu ergänzen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme 3 (Bereitstellung von Fledermausersatzquartieren) ist verbindlich in den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" aufzunehmen. Die Anzahl der bereit zu stellenden Fledermausersatzquartiere und die Ergänzung zusätzlicher Vogelnisthöhlen zur Vermeidung von Fehlbelegungen der Fledermauskästen durch Vögel orientiert sich an den in Schleswig-Holstein anzuwendenden Standards (LBV-SH 2011).</p> <p>Über die oben aufgeführten artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hinaus wären weitere freiwillige Maßnahmen zur Förderung der Stadtvögel und Fledermäuse durch die Installation weiterer künstlicher Nisthilfen und Quartiere an Gebäuden oder in bestehen bleibenden Bäumen sinnvoll.</p> <p>Entsprechend der Empfehlung des Artenschutzgutachten</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>sind dafür folgende Nisthilfen und künstliche Fledermausquartiere geeignet: www.hasselfeldt-naturschutz.de: Für Vögel: Nisthöhle U-Oval 30/45, NischenbrüterhoÄNhle NBH, Sperlingsmehrfachquartier SPMQ; Für Fledermäuse: Fledermaushöhle FLH, Fledermausgroßraumhöhle FGRH, Fledermauseinbausteine. www.schwegler-natur.de Für Vögel: Nisthöhle 2GR – Oval, NischenbrüterhoÄNhle Typ 1N, Sperlingskolonie 1 SP. Für Fledermäuse: Fledermaushöhle 2F, Fledermaus-Großraumhöhle 1FS, Fassadenquartier 1WQ, Einbauquartier 1WI.</p>		
<p>Nr. 2 Hansestadt Lübeck, 3.390 Untere Boden- und Abfallentsorgungsbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 25.08.2014 u. 22.04.2015</p>		
<p><u>2.1 Altlasten - Kontaminationsbedingte Mehrkosten</u> Wie im Begründungstext zum B-Plan (Fassung vom 04.03.2015), Abschnitt Altlasten ausgeführt, sind für die Fläche des ehemaligen Autohauses sowie für den bisherigen Parkplatzbereich orientierende Altlastenuntersuchungen erfolgt, die gemäß fachgutachterlicher Bewertung jeweils keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. keine Altlasten mit Gefahrenabwehrbedarf ergeben haben. Aufgrund der diffusen Bodenbelastungen mit PAK in den Auffüllungen insbesondere des Parkplatzbereiches (im Mittel ca.0,7 bis 1m mächtig, mit wechselnden Anteilen an Bauschutt- oder Ziegelresten) ist allerdings mit verunreinigungsbedingten Mehrkosten bei Bodenaushub im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen zu rechnen. Hierzu liegt mit einem Gutachten vom 09.01.2014 „Orientierende Altlastenuntersuchung zur Ermittlung kontaminationsbedingter Mehrkosten“ bereits eine Kostenvorabschätzung vor (vgl. auch Liste der Fachgutachten im Begründungstext zum B-Plan),</p>	<p>Der Sachverhalt ist dem Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger bekannt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>wobei zur Ermittlung anfallender Aushubvolumina in den geplanten Gebäudebereichen Aushubtiefen von 1m, in den Bereichen späterer Freiflächen (Grünanlagen) 0,5m Aushubtiefe festgelegt wurde.</p> <p>Die vorliegenden Bodenanalysen beziehen sich auf den gesamten Auffüllungshorizont, der gemäß vorgenanntem Gutachten nahezu komplett ausgehoben bzw. ausgetauscht (vor allem im späteren Freiflächenbereich) werden soll. Sollte im späteren Freiflächenbereich entgegen den bisherigen Planungen doch kein Bodenaustausch erfolgen, wären Bodenuntersuchungen zum Oberboden-Horizont (Direktkontakt Boden – Mensch) bzw. den Beurteilungshorizonten gemäß Anhang 1, Tabelle 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Freiflächen nachzuliefern, fachgutachterlich zu bewerten und der unteren Boden-schutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>Die Bodenaushubmaßnahmen bzw. der Bodenaustausch ist durch einen altlastenerfahrenen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren, damit vor Ort insbesondere die abfallrechtlich ordnungsgemäße Trennung/Analytik und der ordnungsgemäße Verbleib des Aushubmaterials (betr. z.B. Abfalldeklaration) sichergestellt werden kann.</p> <p>Bei Durchführung von Tiefbauarbeiten (z.B. Parkhaus) bzw. Bodenaushub ist mit dem Antreffen von belasteten Böden zu rechnen, hierüber ist die untere Abfallentsorgungsbehörde unverzüglich zu unterrichten und der Entsorgungsweg darzulegen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des belasteten Aushubs ist durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen.</p> <p>Bei (Teil-)Abriss vorhandenen Gebäuden (Teile des ehemaligen Autohauses am Godewind) ist aus abfallrechtlicher Sicht folgendes zu beachten :</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Der Abbruch ist derart zu gestalten, dass die anfallenden Abbruchmaterialien einer Wiederverwertung oder stofflicher Verwertung zugeführt werden können. Nicht verwertbare Materialien bzw. schadstoffverunreinigte Teile sind als Abfälle ordnungsgemäß zu beseitigen.</p> <p>Sollten im Gebäude asbesthaltige Materialien vorhanden sein, so ist dies umgehend dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein / Fachbereich Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost, in der Schwartauer Landstraße 11 in 23554 Lübeck schriftlich oder unter der Telefonnummer 4706-272 anzuzeigen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der asbesthaltigen Materialien ist der unteren Abfallentsorgungsbehörde durch Vorlage geeigneter Nachweise (z.B. Wiegenoten, etc.) zu belegen.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Altfenster und Haustüren als besonders überwachungsbedürftiger Abfall gelten (EAK-Code 170204) und einer energetischen Nutzung in Verbrennungsanlagen nach dem technischen Standard der 17. BImSchV in dafür speziell zugelassenen Anlagen zuzuführen sind.</p>		
<p>2.2 <u>Altlastenverdacht Fehlingstraße</u></p> <p>Die im Begründungstext zum B-Plan erwähnte historische Kurzrecherche zur Altlastensituation im B-Planumgriff, die für die Grundstücke Fehlingstraße 67 und 71b gemäß Begründungstext weiteren Untersuchungsbedarf ergeben hat, liegt der unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht vor, so dass hierzu bislang nicht Stellung genommen werden kann (z.B. zu Art und Umfang des weiteren Untersuchungsbedarfs an den dortigen Standorten).</p>	<p>Das Gutachten wird nachgereicht. Es hätte bereits im Zuge der ersten öffentlichen Auslegung angefordert werden können, eine Liste der verfügbaren Gutachten ist der Begründung sowie der Veröffentlichung im Internet beigelegt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
<p>2.3 <u>Kampfmittelverdacht</u></p> <p>Auf die potenzielle Kampfmittelbelastung und den sich hier</p>	<p>Der Sachverhalt ist dem Grundstückseigentümer/ Vorha-</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
ergebenden Handlungsbedarf ist im Begründungstext zum B-Plan hingewiesen worden.	beträger bekannt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, 3.390 Untere Immissionsschutzbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2015		
<p>3.1 <u>Maßnahmen zum Schallschutz</u></p> <p>Nach Sichtung der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung von 09/2014 (Schallschutzmaßnahmen BHKW) ist es aus Sicht des Immissionsschutzes/gesundheitlichen Umweltschutzes sehr zu empfehlen, vor dem eigentlichen Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Investor der neuen Wohnbebauung zu schließen, der die erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen am BHKW regelt.</p> <p>Des Weiteren halten die Einwender folgende Ergänzungen in der planungsrechtlichen Festsetzung für sinnvoll, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet dauerhaft zu gewährleisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäude sind so auszurichten, dass jede Wohneinheit über eine lärmabgewandte Seite verfügt. • Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, sind möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sollte das nicht für alle Aufenthaltsräume möglich sein, so sind die Außenbauteile an den betroffenen Fassaden gemäß den Lärmpegelbereichen III – IV der DIN 4109 zu schützen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen. • Außenwohnbereiche von Wohnungen sind vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sollte das nicht für alle Außenwohnbereiche möglich sein, so sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien oder Wintergärten) mit teilgeöff- 	<p>Die Umsetzung der erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen am BHKW wird vor Satzungsbeschluss durch einen Vertrag gesichert.</p> <p>Ausweislich des Gutachtens sind nach Umsetzung dieser Maßnahmen an der Emissionsquelle keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf weitere Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm, zusätzlich zu den bereits getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Lärmpegelbereichen, kann daher verzichtet werden.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
neten Bauteilen vorzusehen.		
Nr. 4 Hansestadt Lübeck, 3.390 Untere Wasserbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 25.08.2014 und 22.04.2015		
<p>4.1 <u>Behandlung des Regenwassers vom Parkhaus</u> Soll zukünftig die Entwässerung des Parkhauses in ein Gewässer stattfinden, z.B. Versickerung in das Grundwasser, so ist eine Behandlung erforderlich. Hierfür wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>	<p>Die Notwendigkeit einer Behandlungsanlage für Regenwasser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Im Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ sind ausreichend Flächen vorhanden, so dass das Vorsehen einer entsprechenden Anlage möglich ist. Weitergehende Regelungen obliegen dem Baugenehmigungsverfahren bzw. der wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>4.2 <u>Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen</u> Das Gebiet des derzeitigen Parkplatzes Godewind soll überbaut werden. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sich das zur Überplanung vorgesehene Gebiet in einer Senke liegt, die sich bei Starkregenfällen oder anhaltenden Niederschlägen in eine offene Wasserfläche verwandelt. Bei einer Bebauung muss das Niederschlagswasser schadlos abgeführt werden. Die hohen Grundwasserstände werden bei den zu errichtenden Bauten bautechnische Vorkehrungen gegen eindringendes Grundwasser erforderlich machen. Künftig zunehmende Starkregenfälle sowie bei Hochwassersituationen steigende Grundwasserstände sollten bei der Bebauung berücksichtigt werden. Die Tiefgaragen sind gegen eindringendes Wasser zu sichern um Umweltschäden durch wassergefährdende Stoffe zu vermeiden. Notwasserwege und Retentionsflächen, die bei Starkregen zur Minimierung von Schäden beitragen, sind im B-Plan</p>	<p>Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses wird in den neu zu bebauenden Bereichen des Plangebiets flächendeckend eine extensive bzw. intensive Dachbegrünung festgesetzt. Des Weiteren wird das Gelände durch die geplante Tiefgarage aufgehöhht, so dass die Erdgeschosse der Neubauten außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches liegen. Beim Bau der Tiefgarage sind die genannten Vorkehrungen zu treffen. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu bestimmen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>nicht ausgewiesen.</p> <p>Die beabsichtigte Förderung der Grundwasserbildung durch Versickerung des Wassers von Wege und Verkehrsflächen wird die Grundwassersituation verschärfen.</p> <p>Dachbegrünung sollte soweit wie möglich festgesetzt werden, um die abzuleitende Wassermenge zu verringern.</p> <p>Es sollen keine wassergefährdenden Stoffe in den tiefliegenden und somit überschwemmungsgefährdenden Bereichen gelagert werden.</p>		
<p>Nr. 5 Hansestadt Lübeck, 5.660 Stadtgrün und Verkehr, vorgebracht mit Schreiben vom 20.08.2014 / 26.08.2014 und vom 21.04.2015 / 22.04.2015</p>		
<p>5.1 <u>Anbindung Erschließungsachse an öffentliche Straßenverkehrsflächen</u></p> <p>Die Festsetzung der neuen Erschließungsstraße als private Stichstraße im Sondergebiet Parken wird ausdrücklich begrüßt. Die Zufahrt zum Parkhaus über die vorhandene Einfahrt und die Ausfahrt über die private Stichstraße reduziert die Anzahl der Gehwegüberfahrten in die Straße Am Fahrenberg auf das Notwendige.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist im weiteren Verfahren unbedingt zuerst die Finanzierung und der Bau der Stichstraße zu klären, bevor das notwendige Entwidmungsverfahren für die jetzigen Parkplatzflächen, die zukünftig bebaut werden sollen, weiter betrieben werden kann. Bei den zu erwartenden Einsprüchen wird zuerst die Frage nach verbleibenden öffentlichen Parkplätzen und die Erreichbarkeit der Hinterlieger auftauchen.</p> <p>Sollte sich herausstellen, dass kein Investor für das Parkhaus gefunden wird und es deshalb entgegen der jetzigen Festsetzung als Parkhaus nur einen ebenerdigen Parkplatz geben soll, ist die Frage der Widmung dieses Parkplatzes neu zu betrachten.</p>	<p>In der Sitzung am 29. Januar 2015 hat die Bürgerschaft zu Punkt 15.1.1 TO mit VO Nr. 2326 (Verkauf des Grundstücks Am Fahrenberg) den interfraktionellen Antrag der SPD- und der CDU-Fraktion angenommen, der besagt, dass als Ersatz für die am Standort „Am Fahrenberg“ in Travemünde wegfallenden Parkplätze der Bau einer Parkpalette am Standort – hilfsweise am Lotsenberg - vorzusehen ist. Investor und Betreiber soll die KWL GmbH sein. Die KWL erhält einen einmaligen Investitionszuschuss in Höhe des verbleibenden Verkaufserlöses aus dem Grundstück „Am Fahrenberg“. Die Umsetzung ist bis spätestens 2016 sicherzustellen. Der Bau des Parkhauses/ Parkpalette bedingt die Entwidmung der Fläche.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>5.2 <u>Korrektur Umweltbericht</u></p> <p>Die Dachbegrünung ist fälschlich auch unter dem Punkt „Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Plangebiet“ genannt.</p>	<p>Der Umweltbericht wurde zur erneuten Auslegung entsprechend korrigiert.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
<p>5.3 <u>Parkhaus: Zeitliche Realisierung</u></p> <p>Aufgrund der verkehrlichen Infrastruktur ist es zwingend erforderlich, das geplante Parkhaus als erstes zu bauen. Gemäß Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde, das am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der HL beschlossen wurde, soll auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes Godewind ein Parkhaus mit 550 Parkplätzen entstehen. Der vorliegende B-Plan weicht bereits von diesem Ziel ab, indem nunmehr 350 Parkplätze in dem Parkhaus realisiert werden sollen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisiert, dass sowohl in der Begründung als auch in den Planzeichnungen keine eindeutige Vorgabe zur tatsächlichen Realisierung dieses Parkhauses getroffen wird. Vielmehr heißt es in der Begründung unter Pkt. 5.2.1.2 „<u>Zunächst ist vorgesehen</u>, ca. 100 Stellplätze als offener, ebenerdiger Parkplatz zu schaffen. <u>Perspektivisch</u> schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses/ einer Parkpalette mit bis zu 350 Parkplätzen.“ Im Längsschnitt unterhalb der Planzeichnung ist ein Parkplatz mit 123 Parkplätzen dargestellt. Das Parkhaus wird lediglich als „<u>optional</u>“ aufgeführt.</p> <p>Diese Ausführungen lassen vermuten, dass einem zukünftigen Investor suggeriert wird, der Bau des Parkhauses hätte keine Priorität. Dem herrschenden Parkdruck in Travemünde wird mit der ausschließlichen Herstellung eines Parkplatzes mit ca. 100 Stellplätzen definitiv nicht entgegen gewirkt.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, die tatsächliche Realisierung des geplanten Parkhauses im B-Plan festzu-</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Parkhauses. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zum Zeitpunkt der Realisierung keine Vorgaben getroffen.</p> <p>Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht um einen vorhabenbezogenen Plan, sondern um einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan, in dem keine Vorgaben zum Zeitpunkt der Realisierung getroffen werden.</p> <p>Eine solche Regelung ist auch nicht erforderlich, da die KWL mit der Durchführung der Maßnahme betraut ist und die Fläche bei der HL verbleibt. Zur Realisierung gibt es mittlerweile einen Bürgerschaftsbeschluss (s. Pkt. 5.1) und die KWL ist mit der Durchführung befasst.</p> <p>Bezüglich der Anzahl der Stellplätze wurde im Bauausschuss ein Konzept zum Parkraum in Travemünde diskutiert, welches belegt, dass die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze ausreichend bemessen ist. Mit dem Entwurf zum „Parkraumkonzept Travemünde“ hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein Konzept vorgelegt, aus dem sich ergibt, wie sich der ruhende Verkehr in Travemünde unter Berücksichtigung des Wegfalls bzw. der Kapazitätsreduzierung mehrerer größerer öffentlicher Parkplätze in Zukunft organisieren lässt.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
setzen, damit in der Folge mit einem Investor eine zeitlich angemessene Frist hierfür vertraglich vereinbart werden kann		
<p>5.4 <u>Parkhaus: Anzahl der Stellplätze</u></p> <p>Es sind dabei 350 Stellplätze vorzusehen, da mittelfristig der Parkplatz Leuchtenfeld entfallen soll.</p>	Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses mit bis zu 350 Parkplätzen.	Zu berücksichtigen
<p>5.5 <u>Parkhaus: Breite der Stellplätze</u></p> <p>Die Breite der einzelnen Stellplätze soll mind. 2,50 m betragen, wie dies bei öffentlichen Stellplätzen der Fall ist, um den gängigen Fahrzeugbreiten Rechnung zu tragen.</p>	Die konkrete Planung des Parkhauses ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dieser legt lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen fest.	Nicht zu berücksichtigen
<p>5.6 <u>Erschließung des Parkhauses</u></p> <p>Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses soll ausschließlich über die Straße Am Fahrenberg erfolgen. Dies wird kritisch gesehen, da der Bereich vor dem Parkhaus als Aufstellfläche nicht lang genug ist, um bei starkem Parkhausverkehr weder einen Rückstau auf die Fahrbahn Am Fahrenberg noch im Parkhaus zu verhindern. Dies ist in einem Verkehrsgutachten zu untersuchen. Unter Umständen ist eine Trennung von Ein- und Ausfahrt zu erwägen.</p> <p>Es wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr eine ergänzende bzw. korrigierte Verkehrstechnische Untersuchung bezüglich der Abwicklung des prognostizierten Verkehrsaufkommens dringendst empfohlen, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt aus fachplanerischer Sicht absehbar ist, dass die derzeit angedachten Zu- und Ausfahrtsituationen zum Parkhaus und zur Tiefgarage überlastete Knotenpunkte und unzumutbare Rückstaulängen zur Folge haben.</p>	Der Bebauungsplan legt die Ein- und Ausfahrten nicht verbindlich fest. Es ist möglich, die Ein- und Ausfahrten innerhalb des Sondergebiets „Parken/Parkhaus“ so zu organisieren, dass ausreichende Aufstellflächen vorgehalten werden. Ein gesondertes Verkehrsgutachten wird für das Bebauungsplanverfahren für nicht erforderlich gehalten. Im Rahmen der Genehmigungsplanung kann dann eine vertiefende Untersuchung angezeigt sein. Da die Projektierung und Realisierung des Parkhauses durch die KWL erfolgen wird und die Fläche bei der HL verbleibt, kann die detailgenaue Planung der Zu- und Abfahrtsituation ohne Risiken nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Da die umliegenden Straßen bisher den zu- und abfließenden Verkehr des Godewind Parkplatzes aufnehmen konnten, steht die grundsätzliche Möglichkeit der Bewältigung des Verkehrs nicht in Frage.	Nicht zu berücksichtigen
<p>5.7 <u>Mittige Überfahrt zur Straße Am Fahrenberg</u></p> <p>Aufgrund des dort vorhandenen Höhenunterschieds von 10% und der nur kurzen ebenen Aufstellfläche werden beim</p>	Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Details zur Planung zu klären. Die KWL wird die Planung durchführen.	Zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Ausfahren bei stärkerem Verkehrsaufkommen Konflikte durch den Rückstau gesehen. Die Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) im Überfahrtsbereich werden als ungünstig eingestuft, das Ein- und Ausfahren größerer Fahrzeuge wird aufgrund des Höhenunterschiedes problematisch gesehen. Auch diese Punkte sind im Verkehrsgutachten zu klären.</p>	<p>Die Flächen verblieben bei der HL, da die Hauptfunktion die Erschließung des BHKW ist.</p>	
<p>5.8 <u>Parkplätze Gastronomie/ Wellness</u> Für die im Hauptgebäude (ehem. Autohaus) vorgesehene Gastronomie/ Wellness sind zeitlich begrenzte Parkplätze in ausreichender Zahl vorzusehen.</p>	<p>Im Bereich des Sondergebiets „Ferienwohnen“ sind an der Ecke Godewind/ Am Fahrenberg entsprechende Stellplätze berücksichtigt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
<p>5.9 <u>Kosten der Unterhaltung</u> In der Begründung wird unter Pkt. 9.2 erläutert, dass der HL auf Dauer die Kosten der Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen entstehen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr geht, auch in Anlehnung seiner schriftlichen Stellungnahme vom 20.08.2014, davon aus, dass die neuen Erschließungswege nicht öffentlich, sondern privat werden. Die Ausführungen unter Pkt 5.4.1 Absatz 3 der Begründung bestätigen diese Annahme. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Ausweisung der neuen Erschließungswege als private Wege.</i></p>	<p>Die Kosten der Unterhaltung beziehen sich nur auf die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Erschließungsanteile und nicht auf den internen Erschließungsweg, der nicht öffentlich gewidmet werden soll.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>Nr. 6 Hansestadt Lübeck, 1.201 Haushalt und Steuerung, vorgebracht mit Schreiben vom 04.08.2014 und 09.04.2015</p>		
<p>6.1 <u>Haushaltsmäßige Ordnung</u> Aus der Sicht des Bereichs Haushalt und Steuerung können keine konkreten Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht gemacht werden, da die Kosten betragsmäßig nicht aufgeführt sind. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die haushaltsmäßige Ordnung für mögliche Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/Auszahlungen herzustellen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
Mögliche Einzahlungen und erforderliche Investitionen werden im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sein. Eine Aufnahme in den Finanzplan/das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.		
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, 2.530, Gesundheitsamt, vorgebracht mit Schreiben vom 19.08.2014		
7.1 <u>Keine Bedenken</u> Nach Prüfung des vorgelegten Entwurfs bestehen aus Sicht des Gesundheitsamts keine Bedenken zur Durchführung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, 3.370 Feuerwehr – vorbeugender Brandschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 05.08.2014 und 30.03.2015		
8.1 <u>Sicherstellung der Erreichbarkeit im Notfall</u> Für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind zur Sicherstellung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen die uneingeschränkte Erreichbarkeit des Heizkraftwerkes, aber auch der neu geplanten Gebäude sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, müssen mind. den Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) entsprechen.	Die Flächenzuschnitte der Erschließungsachse, festgesetzt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, und der das BHKW umgebenden Flächen sichern die Erreichbarkeit des Heizwerkes. Die Belange der Feuerwehr und der Stadtwerke sind in Bezug auf Schleppkurven u.ä. bereits berücksichtigt. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Einhaltung der genannten Richtlinien im Detail nachzuweisen. Dies obliegt der weiteren Ausführungsplanung durch die KWL.	Zu berücksichtigen
8.2 <u>Sicherstellung der Löschwasserversorgung</u> Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung des geplanten Bebauungsgebietes ist auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und der im B-Plan vorgegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ein Löschwasserbedarf als Grundschutz von 96 m ³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Dabei sind die erforderlichen Hydrantenabstände so zu wählen, dass sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Bebauungsgebietes geeignete Löschwasserentnahmestellen befinden.	Die erforderliche Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.	Zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, 3.700 Lübeck Entsorgungsbetriebe, vorgebracht mit Schreiben vom 13.08.2014 und 21.04.2015		
<p>9.1 <u>Keine Bedenken</u> Die Entsorgungsbetriebe haben keine Bedenken hinsichtlich der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes. Auch hinsichtlich des Bebauungsplanes wurden die Belange der Entsorgungsbetriebe berücksichtigt. Hier gibt es lediglich noch einige Anmerkungen bzw. Hinweise.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>9.2 <u>Darstellung Geländehöhe</u> In der Planzeichnung sollte die 3,50 NHN-Linie eingetragen werden, um darzustellen in welchen Bereichen die Hochwassergefahr vorhanden ist und Vorkehrungen getroffen werden müssen.</p>	<p>Eine Aufnahme dieser Höhenlinie erfolgt nicht, da die Geländehöhe durch die geplanten Baumaßnahmen großflächig verändert wird und eine Festsetzung entsprechend den vorhandenen Geländehöhen keinen Sinn machen würde. Durch die großflächige Anhebung des Geländes wird den Belangen des Hochwasserschutzes bereits Rechnung getragen. Ergänzende bauliche Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
<p>9.3 <u>Teil B – Text zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Punkt 4, 4.1 GFL 1 Hier sind nach Erachten des Einwenders die Flurstücke nicht richtig wiedergegeben: statt 41/15 müssten die Flurstücke 61/15 und 61/16 begünstigt werden. Es wird gebeten, das noch einmal zu prüfen.</p>	<p>Nach erneuter Prüfung wird die Festsetzung aufrecht erhalten. Das Flurstück 41/15 ist Teil der Vorhabenfläche zur Neubebauung. Die Erschließung der Grundstücke 61/15 und 61/16 im Eigentum der Stadtwerke ist bereits durch die Aufnahme der Stadtwerke in die textliche Festsetzung 4.1 gesichert.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
<p>9.4 <u>Öffentliche Regenwasserleitung</u> Folgende Festsetzung ist aus Sicht der EBL zu ergänzen: Bis zur Fertigstellung der Trennkanalisation in den Straßen Am Fahrenberg und Steenkamp ist der Betrieb der über das Plangebiet verlaufenden Regenwasserleitung zwischen Steenkamp und Godewind in gesamter Länge aufrecht zu halten. (§9(2) Absatz 2 BauGB)</p>	<p>Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist zwar theoretisch denkbar, aber rechtlich nicht erforderlich. Eine Sicherung des bis zur Fertigstellung der Trennkanalisation bestehenden, Teilstücks der bestehenden kann auch vertraglich gesichert werden. Die Abstimmung der Baumaßnahmen zur Sicherstellung der internen Erschließung be-</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
	dingt entsprechende Regelungen.	
<p>9.5 <u>Schmutz- und Regenwasserentsorgung</u></p> <p>Im Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck ist die Fläche mit einem Abflussbeiwert von 0,85 berücksichtigt. Da die geplante GRZ, mit Ausnahme des Mischgebietes 2, zwischen 0,3 und 0,6 geplant ist, kann das Niederschlagswasser ohne Rückhaltung abgeleitet werden.</p>	Der Hinweis wird entsprechend in die Begründung übernommen.	Zu berücksichtigen
<p>9.6 <u>Bemessungswert</u></p> <p>In die Begründung übernehmen: Da das Plangebiet unterhalb des Bemessungswertes für das hundertjährige Hochwasser (3,50 m NHN) liegt, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung</p>	Die Begründung wird angepasst.	Zu berücksichtigen
<p>9.7 <u>Abfallentsorgung</u></p> <p>Außerdem ist zu ergänzen, dass die Abfallentsorgung durch die Entsorgungsbetrieb erfolgt. Die Behälter sind am Tage der Abfuhr an der öffentliche Straße bereitzustellen.</p>	Der Sachverhalt ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.	Nicht zu berücksichtigen
<p>9.8 <u>Anschlussbeiträge</u></p> <p>Für das Bebauungsplangebiet fallen gemäß Beitragssatzung zur Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck noch Anschlussbeiträge für Schmutzwasser an. Die Höhe der Beiträge für Schmutzwasser ergibt sich aus der bebaubaren Fläche und der anzurechnenden Geschosszahlen. Dabei wird auch das SO Parken/ Parkhaus in die Beitragspflicht einbezogen. Bei einer GH von 16,00 m ergeben sich 4,57, also 4 Vollgeschosse. Hier ist eventuell die Festsetzung auf 1 Geschoss zu ändern.</p>	Die Festsetzung wird nicht geändert, da sie aus städtebaulichen Gründen erfolgt und das Parkhaus mehr als 1 Geschoss umfassen soll.	Nicht zu berücksichtigen
<p>Nr. 10 Hansestadt Lübeck, 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, vorgebracht mit Schreiben vom 14.08.2014 und 09.04.2015</p>		
<p>10.1 <u>114. Flächennutzungsplanänderung</u></p> <p>Gegen die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck bestehen in denkmalpflegerischer Hin-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>sicht keine Bedenken. Bedenken zum daraus entwickelten Bebauungsplan 32.13.00 - Godewind / Am Fahrenberg – Lübeck-Travemünde werden dort geltend gemacht.</p>		
<p>10.2 <u>Denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt</u> Das als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalbuch der Hansestadt Lübeck eingetragene Gebäude Godewind 5 (ehemaliges Autohaus) ist nachrichtlich übernommen worden („D“ mit Grenzen in der Planzeichnung). Es ist zu vermerken, dass bauliche Änderungen am Kulturdenkmal und in seiner unmittelbaren Umgebung (Überbauung, Vorfeld zur Straße Godewind) jeweils einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.</p>	<p>Der Hinweis auf den fachrechtlichen Genehmigungsvorbehalt findet sich in Kap. 5.6 der Begründung.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
<p>10.3 <u>Denkmal Autohaus Gebäudehöhe; Dachgeschosse</u> Zur Sicherung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals, seiner Erlebbarkeit und Ausstrahlung (Umgebungsschutz) sind folgende Änderungen im Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen: Die entsprechenden Absätze in der Begründung zum Bebauungsplan sind zu ergänzen bzw. zu ändern. Die geforderten Änderungen unter den Punkten 2 a – e dienen der Sicherung des Kulturdenkmals, insbesondere des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals, seiner Erlebbarkeit und Ausstrahlung in die Umgebung (wesentliche Sichtachsen) und dienen damit dem gesetzlich festgelegten Umgebungsschutz für das Kulturdenkmal und der Abwehr von Gefahren für den Denkmalwert des Kulturdenkmals (§ 7 Abs. 1 DSchG S.-H.). Für das Gebäude im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist festzusetzen, dass die festgesetzten Gebäudehöhen <u>nicht</u> durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Dachterrassen überschritten werden dürfen. Zusätzliche Nicht-Vollgeschosse oder Staffelgeschosse</p>	<p>Aufgrund von denkmalpflegerischen Belangen wurde die Planung folgendermaßen angepasst; das Staffelgeschoss im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ wurde zurückgenommen Auf dem Dach im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist weiterhin eine teilweise Nutzung als Dachterrasse geplant. Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen soll dieser Bereich in Bezug auf das zu überbauende Denkmal von den Straßen Am Fahrenberg und Godewind so wenig wie möglich einsehbar sein. Daher wird der Bereich, in dem eine Dachterrassennutzung zulässig ist, im Bebauungsplan zeichnerisch gesondert festgelegt (mit „(t)“ bezeichnete Fläche). Eine Dachterrassennutzung soll sich damit auf die nicht-einsehbaren, rückwärtigen Bereiche beschränken. Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Aufbauten etc. werden ebenfalls auf den rückwärtigen, mit „(t)“ bezeichneten Teil beschränkt. Damit ergibt sich keine Beeinträchtigung des Denkmals. Damit</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse (Gebäudehöhe 16,00) <u>unzulässig</u>.</p> <p>Die Dachflächen der obersten Vollgeschosse sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu 100 vom Hundert zu begrünen.</p> <p>Das Gleiche gilt für das Gebäude im MI 1 (GH 14,0 m III)</p>	<p>Dachterrassen möglich werden, ist es erforderlich, dass nicht 100 % des Daches begrünt werden, sondern nur mindestens 40 %.</p> <p>Im Mischgebiet MI 1 am Godewind wird der Anregung folgend die Überschreitung für technische Aufbauten und eine Dachterrassennutzung ausgeschlossen.</p>	
<p>10.4 <u>Denkmal Autohaus überbaubare Grundstücksflächen</u></p> <p>Für das Gebäude im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist ferner festzusetzen, dass auf der Seite zur Straße Godewind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen und für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker nicht zulässig sind. Balkone sind in den Baukörper zu integrieren und dürfen nicht vorspringen.</p> <p>Das Gleiche gilt für das Gebäude im MI 1.</p>	<p>Zur Berücksichtigung der Anregung wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Sondergebiet Ferienwohnungen und im Mischgebiet 1 Balkone und Erker nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
<p>10.5 <u>Denkmal Autohaus Vorplatz</u></p> <p>Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist der Vorplatz vor dem Kulturdenkmal freizuhalten. Die geforderte Anpflanzung von 3 Laubbäumen darf nicht vor der Fassade des Kulturdenkmals erfolgen. Der genaue Standort ist noch abzustimmen und denkmalrechtlich genehmigen zu lassen.</p>	<p>Zur Berücksichtigung der Anregung wurden Nebenanlagen auf dem Vorplatz des Denkmals ausgeschlossen.</p> <p>Die Baumpflanzung auf dem Vorplatz wird in Abstimmung mit dem Denkmalamt erfolgen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
<p>10.6 <u>Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Rahmen der erneuten Beteiligung</u></p> <p>Die vom Denkmalamt am 14.08.2014 formulierten Belange bezogen auf die erstmalige Behördenbeteiligung im B-Planverfahren wurden nur zum Teil übernommen.</p> <p>Mit den nun getroffenen Festlegungen wird aber in ausreichendem Maß den aufgestellten Belangen des Denkmalschutzes entsprochen, so dass deren verhältnismäßige Beeinflussung – beispielsweise durch Dachaufbauten unterschiedlicher Art – im Verlauf der weiteren Planung erneut und konkreter geprüft werden kann.</p> <p>Seitens der Abteilung des Einwenders gibt es daher keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
weiteren Anmerkungen und der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans kann ohne weitere Bedenken zugestimmt werden.		
Nr. 11 Deutsche Telekom, vorgebracht mit Schreiben vom 21.08.2014 und 02.04.2015		
11.1 <u>Keine Bedenken</u> Es bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise zum Ausbau der TK Infrastruktur sind den Schreiben zu entnehmen.	Der Hinweis zur TK Infrastruktur ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren, wurde aber an den Investor weitergeleitet.	Zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 12 Schleswig-Holstein Netz AG, vorgebracht mit Schreiben vom 11.08.2014		
12.1 <u>Keine Bedenken</u> Die Planung berührt keine von der Schleswig-Holstein Netz AG wahrzunehmenden Belange des 110-kV Netzes. Es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 13 Industrie- und Handelskammer IHK zu Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 18.08.2014 und 14.04.2015		
13.1 <u>Keine Bedenken</u> Es werden keine Bedenken bezüglich der Planungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 14 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 13.04.2015		
14.1 <u>Kampfmittel</u> In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Ver-	Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	Zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
bindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.		
Nr. 15 Polizeidirektion Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 07.04.2015		
<p>15.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Aus verkehrlicher Sicht bestehen von Seiten der Polizeidirektion Lübeck keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 16 Kabel Deutschland, vorgebracht mit Schreiben vom 06.08.2014		
<p>16.1 <u>Telekommunikationsanlagen</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Einwenders, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen die Einwender mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	Die Telekommunikationsanlagen befinden sich größtenteils innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Eine Leitung liegt im Bereich des Vorplatzes des Autohauses, inwieweit eine Verlegung erforderlich ist, wird sich aus der Ausführungsplanung ergeben.	Zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 17 KWL, vorgebracht mit Schreiben vom 28.08.2014		
<p>17.1 <u>Parkhaus/ Parkflächen</u></p> <p>Zu dem neuen Parkhaus/ den Parkflächen äußern sich die Einwender wie folgt:</p> <p>Aus Sicht der KWL muss bei Wegfall des großen, ebenerdigen Parkplatzes Am Fahrenberg sichergestellt sein, dass sich die Parkplatzsituation in Travemünde nicht verschlechtert und nicht kompensierbare Parkmöglichkeiten wegfallen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass sich die neuen Parkplatzflächen in das in Abstimmung befindliche Parkierungskonzept Travemündes einordnen.</p>	Mit dem Entwurf zum „Parkraumkonzept Travemünde“ hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung bereits ein Konzept vorgelegt, wie sich der ruhende Verkehr in Travemünde unter Berücksichtigung des Wegfalls bzw. der Kapazitätsreduzierung mehrerer größerer öffentlicher Parkplätze in Zukunft organisieren lässt. Im Rahmen der Beschlussfassung zum Grundstücksverkauf (29.01.2015, TO Pkt. 15.1.1, VO Nr. 2326) wurde entschieden, dass als Ersatz für die am Standort „Am Fahrenberg“ in Travemünde weg-	Zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
	fallenden Parkplätze, eine Parkpalette am Standort – hilfsweise am Lotsenberg gebaut werden soll.	
Nr. 18 Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Regionaldezernat Südost, vorgebracht mit Schreiben vom 20.08.2014		
<p>18.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>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. 19 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – technischer Umweltschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 04.08.2014 und 01.04.2015		
<p>19.1 <u>Schallimmissionen</u></p> <p>Es wird empfohlen, gutachterlich feststellen zu lassen, wie hoch die Schallimmissionen in der Nachbarschaft beim Betrieb der gewerblichen Anlagen sein werden. Schädliche Schallimmissionen dürfen nicht hervorgerufen werden.</p>	Entsprechende Schallschutzgutachten lagen bereits vor, vermutlich wurden die Ausführungen zum Umgang mit den Schallimmissionen in der Begründung zum Bebauungsplan übersehen.	Zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 20 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 07.08.2014 und 17.04.2015		
<p>20.1 <u>Belange des Hochwasserschutzes</u></p> <p>Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen keine grundsätzlichen küstenschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der "Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" - Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m, • Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m, 	Da das Plangebiet unterhalb der Bemessungsgrenze für das hundertjährige Hochwasser (3,50 m über Normalhöhennull) liegt, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die vorschreibt, dass bei Wohnungen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss. Die weiteren Hinweise sind dann im Rahmen der Hochbaumaßnahmen zu beachten.	Zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN+ 3,00 m, • Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m. <p>Die Niederungsgebiete unter NHN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden, die obigen Grundsätze entsprechend eingehalten werden.</p> <p><u>Empfehlungen</u></p> <p>Bei Unterschreitung einer Höhe von NN + 3,50 m schlagen die Einwender im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> √ entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. . √ Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung √ besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen √ Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen √ Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern √ Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.) √ Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc. √ Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m 		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen, oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Hinweise:</u> Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p>		
<p>Nr. 21 Beirat für Seniorinnen und Senioren der Hansestadt Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 19.08.2014</p>		
<p><u>21.1 Bedürfnisse älterer Menschen</u></p> <p>Insgesamt ist der Änderung des Flächennutzungsplans und dem entsprechenden Bebauungsplan zuzustimmen.</p> <p>Auf der Seite 10 wird auf die Bedürfnisse älterer Menschen hingewiesen. Dementsprechend ist bei der exakten Bauplanung darauf zu achten, dass die Häuser und auch das Parkhaus Fahrstühle erhalten und es auch für ältere Menschen mit wenig Einkommen bezahlbare Wohnungen geben wird.</p>	<p>Die genannten Hinweise können in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
Nr. 22 Stadtverkehr Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 28.07.2014 (11.12.2013) und 01.04.2015		
<p>22.1 <u>Anbindung öffentlicher Nahverkehr</u> Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan zur Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)“ sind richtig. Die Linie 35 befährt die Straßenzüge „Am Fahrenberg und Fehlingstraße“ von montags bis samstags. Ab dem Strandbahnhof verkehren die Linien 30, 31 (nur zeitweise) und 40 bis nach Lübeck sowie die Linie 33 über Kücknitz nach Bad Schwartau.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p>22.2 <u>Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche</u> Für die Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche wäre es sicher von Vorteil, wenn der Fachgutachter nicht nur eine verkehrstechnische Stellungnahme zur Anbindung an die Straße „Am Fahrenberg“, sondern auch eine Anbindung an die Straße „Godewind“ erstellen würde. Die beiden Straßen „Am Fahrenberg und Godewind“ sind die Hauptverbindungsstraßen von/ zum Strandbahnhof sowie zur Travemünder Altstadt.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden an der Straße „Godewind“ Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke sowie für die Entsorgungsbetriebe und die Zufahrt zu einer Parkplatzanlage mit maximal 13 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert. Der durch diese Nutzungen zu erwartende Verkehr wird als gering eingestuft, so dass eine verkehrstechnische Betrachtung der Anbindung an die Straße „Godewind“ als nicht erforderlich betrachtet wird.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
<p>22.3 <u>Liniennetz des Stadtverkehrs Lübeck</u> Die Bebauungsgrenzen liegen außerhalb der Straßenzüge und die Haltestellen in diesem Bereich sind nicht von den Baumaßnahmen betroffen, daher werden keine Auswirkungen auf das Liniennetz des Stadtverkehrs Lübeck und der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft gesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen</p>
Nr. 23 Stadtwerke Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 20.08.2014 und 21.04.2015		
<p>23.1 <u>Berücksichtigung von Lärmimmissionen des vorhandenen Blockheizkraftwerkes (BHKW)</u> Die Stadtwerke Lübeck GmbH haben erhebliche Bedenken</p>	<p>Der Betrieb des BHKW darf durch die geplante Wohnbe-</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>gegen die derzeitige Planung der Hansestadt Lübeck, insbesondere der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Blockheizkraftwerkes (nachfolgend "BHKW") der Stadtwerke Lübeck GmbH.</p> <p>Bekanntermaßen betreibt die Stadtwerke Lübeck GmbH seit Längerem auf den Flurstücken 61/15 und 61/16 in Lübeck-Travemünde in unmittelbarer Nachbarschaft des von der Hansestadt Lübeck geplanten allgemeinen Wohngebiets ein BHKW. Dieses weist aktuell eine thermische Nennleistung von insgesamt 12.060 kW und eine elektrische Nennleistung von 1.998 kW auf. Erst im Jahre 2013 hat die Stadtwerke Lübeck GmbH das BHKW mit einer Millioneninvestition durch den Austausch neuer Motoren des Herstellers Caterpillar Energy Solutions GmbH aus Mannheim auf den neuesten technischen Stand, insbesondere im Hinblick auf die Effizienz und Umweltverträglichkeit, gebracht.</p> <p>Durch dieses BHKW werden große Teile an Geschäfts- und Wohngebäuden in Lübeck-Travemünde mit Wärme versorgt. Hierzu zählen namentlich die Hotels Arosa, Columbia und Maritim, die Pflegeeinrichtung der Vorwerker Diakonie am Dreilingsberg, die Praxisklinik Gneversdorfer Weg und die gesamte Einfamilienhaussiedlung Gneversdorfer Weg. Diese langfristig vertraglich gebundenen Fernwärmekunden der Stadtwerke Lübeck GmbH, für die teilweise seit den 1990er Jahren umfassende Wärmelieferungen aus dem BHKW erfolgen, verfügen gerade nicht über alternative Energieversorgungsnetze, sind also insbesondere nicht an das Gasnetz der Netz Lübeck GmbH angeschlossen. Bei einer Einstellung des Betriebes des BHKW bliebe diesen derzeitigen Nutzern voraussichtlich nichts anderes übrig, als kurzfristig auf ölversorgte dezentrale Hei-</p>	<p>bauung nicht eingeschränkt werden. Zur Berücksichtigung der Stellungnahme wurden lärmtechnische Untersuchungen erstellt und Abstimmungsgespräche mit allen Beteiligten, insbesondere mit den Stadtwerken und dem Investor geführt. Es liegen folgende lärmtechnische Untersuchungen vor, die im Einzelnen im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg der Hansestadt Lübeck – Teil 2: Gewerbegeräusche, ALN Akustik Labor Nord, Kiel 03/2014 • Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg der Hansestadt Lübeck- Teil 3: Schallschutzmaßnahmen am BHKW, ALN Akustik Labor Nord, Kiel 09/2014 <p>Die Inhalte der lärmtechnischen Untersuchungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die Untersuchung zum Gewerbelärm beinhaltet die Beurteilung der Immissionen, die aus dem BHKW resultieren. Danach kommt es an den nächstgelegenen Immissionsorten der geplanten Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ tags zu Richtwertüberschreitungen von 2 - 7 dB und in der Nacht zu Überschreitungen von 9 - 19 dB. Die Überschreitungen erfordern entsprechende Schutzmaßnahmen. In Abstimmung mit den Beteiligten wurde der Vorschlag des Gutachters aufgegriffen, diese in Form von schallmindernden Maßnahmen am BHKW, also direkt an der Geräuschquelle, vorzunehmen.</p> <p>Zur genaueren Bestimmung der Dimension der Maßnahmen, Schalldämpfer an der Abgasmündung und Absorbier-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>zungen zurück zu greifen, was aus Effizienz- und Umweltgründen in keiner Weise für Travemünde und die Nutzer tragbar wäre.</p> <p>Wie die Einwender bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2013 mitgeteilt haben, liegen die Geräuschemissionen durch das BHKW im Bereich des Bebauungsplans, insbesondere im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets, über 40 dB. Genaue Daten für etwaige Emissionspunkte im neuen allgemeinen Wohngebiet liegen der Stadtwerke Lübeck GmbH nicht vor.</p> <p>Aufgrund der TA Lärm sind in allgemeinen Wohngebieten bekanntermaßen am Tage Geräuschpegel von 55 dB und in der Nacht von 22.00 bis 06.00 Uhr lediglich mit einem Wert von 40 dB zulässig. Der zuletzt genannte Grenzwert für die Nacht wird daher voraussichtlich durch das BHKW an der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung im neuen allgemeinen Wohngebiet überschritten.</p> <p>Gemäß Seite 26 der Begründung zum Bebauungsplan 32.13.00 in der Fassung vom 12.06.2014 hat es eine der Stadtwerke Lübeck GmbH im Einzelnen nicht bekannte schalltechnische Untersuchung durch das ALN Akustiklabor Nord in 2014 gegeben. An einem der Stadtwerke Lübeck GmbH nicht bekannten Emissionspunkt hat die ALN eine Überschreitung der zulässigen Lärmpegel um 9 dB festgestellt. Einzelheiten sind der Stadtwerke Lübeck GmbH hierzu nicht bekannt.</p> <p>Es steht daher zu vermuten, dass die ALN an dem nächstgelegenen Wohngebäude des neuen allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Bebauungsplans 31.13.00 von einem nächtlichen Wert des BHKW von 49 dB ausgeht. Diesen Wert kann die Stadtwerke Lübeck GmbH nach bisher vorgenommenen eigenen Messungen zwar nicht verifizie-</p>	<p>rung der tieffrequenten Geräusche wurde eine weitergehende schalltechnische Untersuchung anhand von Messungen vor Ort durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis zeigt sich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, wenn die entsprechenden Schallminderungsmaßnahmen am BHKW umgesetzt werden.</p> <p>Zur Sicherstellung der Umsetzung der erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen am BHKW wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Investor der neuen Wohnbebauung abgeschlossen, der parallel zum Satzungsbeschluss vorliegen muss und den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben wird. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen vor Bezug der geplanten Wohngebäude und die Verpflichtung zu einer vertraglichen Regelung mit den Stadtwerken Lübeck bezüglich der Modalitäten zur Umsetzung der Maßnahmen.</p> <p>Diese Vorgehensweise wurde mit den Stadtwerken abgestimmt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>ren. Andererseits muss nach der Abwägung in der schriftlichen Begründung des Bebauungsplans vom 12.06.2014 durch die Stadtwerke Lübeck GmbH mit diesem Wert planerisch gerechnet werden.</p> <p>Die derzeit maßgebenden Grenzwerte für das vorhandene Mischgebiet, die in der Nacht bei 45 dB liegen, hält das BHKW an den Messpunkten der vorhandenen Wohnbebauung, insbesondere im Steenkamp ein.</p> <p>Die von der Hansestadt Lübeck geplante "herannahende Wohnbebauung" gefährdet ohne planerische Festsetzungen im Bebauungsplan den Betrieb des vorhandenen und für die Wärmeversorgung in Travemünde unerlässlichen BHKW erheblich, auch wenn sich dieses selbst derzeit und auch zukünftig in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO befindet.</p> <p>Entsprechende planerische Festsetzungen, die den Betrieb des BHKW der Stadtwerke Lübeck GmbH trotz der heranahenden Wohnbebauung durch die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets langfristig sichern, sind den bisherigen Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan 32.13.00 vom 12.06.2014 nicht zu entnehmen. Es sind entsprechende konkrete Vorkehrungen im Bebauungsplan vorzusehen, um Immissionskonflikte zu vermeiden, die dadurch entstehen können, dass sich Bewohner der zukünftig heranahenden nächst gelegenen Wohnbebauung wegen der möglichen Überschreitung der Werte nach der TA-Lärm im allgemeinen Wohngebiet gegen den Betrieb des BHKW wenden können.</p> <p>Sofern im Bebauungsplan keine schützenden Festsetzungen hinsichtlich des ungestörten (Weiter-) Betriebes des BHKW erfolgen, ist eine nachträgliche Anordnung seitens der zuständigen BImSchG-Behörden zur Einschränkung oder gar Einstellung des Betriebes des BHKW nach § 17 Abs. 1 oder §</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>24 Satz 1 BImSchG auf entsprechende Eingaben von Bewohnern der neuen Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum BHKW nicht auszuschließen. Denn jede Überschreitung der Grenzwerte der TA Lärm im neuen Allgemeinen Wohngebiet wird regelmäßig als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG aufgefasst, die ein behördliches Einschreiten ungeachtet vorhandener behördlicher Genehmigungen auch nachträglich erfordern. Inwieweit es rechtlich per se ausgeschlossen ist, dass sich herannahende Wohnnutzer gegen bestehende Gewerbebetriebe bei Überschreitung der TA Lärm wenden können, ist rechtlich - soweit ersichtlich - gerade noch nicht höchstrichterlich entschieden. Daher muss die Stadtwerke Lübeck GmbH rechtlich bereits durch den neuen Bebauungsplan abgesichert werden, dass der Betrieb des BHKW nicht nachträglich durch eine Überschreitung der Werte nach der TA Lärm im zukünftigen allgemeinen Wohngebiet eingeschränkt oder gar ganz unterbunden wird.</p> <p>Bereits die zu befürchtende, jedenfalls nicht auszuschließende behördenseitig zu verfügende Einschränkung des Betriebes des BHKW in den Nachtstunden von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr durch eine in dieser Zeit vorzunehmende Abschaltung der Module im BHKW würde dazu führen, dass das BHKW keinesfalls mehr wirtschaftlich betrieben werden könnte.</p> <p>Vorrangig bietet es sich nach Auffassung der Stadtwerke Lübeck GmbH an, schalltechnische Maßnahmen beim BHKW vorzusehen, um den derzeit vorhandenen Schallleistungspegel entsprechend auf die Grenzwerte der TA Lärm abzusenken.</p> <p>Abstrakt sind Möglichkeiten des Immissionsschutzes aber grundsätzlich in zweierlei Hinsicht zu prüfen, was aber nach der textlichen Begründung zum Bebauungsplan vom 12.06.2014 bisher noch nicht stattgefunden hat.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Einerseits sind schalltechnische Schutzmaßnahmen bei den zu errichtenden Gebäuden im neuen Allgemeinen Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft planerisch vorzusehen. Andererseits sind schallreduzierende Maßnahmen an dem BHKW technisch und kostentechnisch im Einzelnen zu prüfen und vorzugeben. Diesbezüglich sind gezielte Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen und dem Investor des neuen Wohngebietes verbindlich aufzugeben.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Genehmigungen ist die Stadtwerke Lübeck GmbH unter keinem denkbaren Gesichtspunkt verpflichtet, selbst entsprechende schalltechnische Maßnahmen an dem BHKW vorzunehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen.</p> <p>Die Stadtwerke Lübeck GmbH ist selbstverständlich bereit, alle technischen Zuarbeiten zu leisten, damit seitens des Investors sachverständig schalltechnische, nachhaltige und umsetzbare Maßnahmen zur Reduzierung des derzeitigen Lärmpegels vorgeschlagen werden können.</p> <p>Gleichzeitig muss aber seitens der Hansestadt Lübeck dem Investor verbindlich aufgegeben werden, diese sachverständig vorgeschlagenen Maßnahmen, soweit sie einer technischen Überprüfung der Stadtwerke Lübeck GmbH standhalten, noch vor Beginn der Bezugsfertigkeit der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des BHKW hinsichtlich der Kosten allein zu tragen.</p>		
<p>23.2 <u>Wärmeversorgung der neuen Wohnbebauung</u></p> <p>Wie die Stadtwerke Lübeck GmbH in den bereits geführten Gesprächen angeboten hat, bieten diese gerne an zu prüfen, inwieweit und zu welchen Konditionen noch vorhandene Kapazitäten des BHKW für eine Wärmeversorgung der geplanten neuen Wohnbebauung eingesetzt werden können. Erforderlich hierfür ist, dass der Investor einmal die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das Angebot an den Investor weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>von ihm geplanten Parameter der Wärmeversorgung der Stadtwerke Lübeck GmbH aufgibt, so dass diese dann gern einen verbindlichen und langfristigen Wärmevertrag mit dem Investor, auch zugunsten seiner Rechtsnachfolger, abschließt.</p>		
<p>23.3 Zufahrten und Kranstellflächen</p> <p>Nicht berücksichtigt hat die Hansestadt Lübeck zudem die bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens der Stadtwerke Lübeck GmbH im Schreiben vom 19.12.2013 aufgezeigten Anforderungen an Zufahrten und Kranstellflächen zum und für das BHKW.</p> <p>Dies gilt vor allem hinsichtlich erforderlicher Rettungswege für die Feuerwehr im Schaden- oder Brandfall. Hierfür ist es notwendig, die Zufahrt von der Straße Am Fahrenberg so auszugestalten, dass auch Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Radien zumindest aus einer Richtung in die Zufahrt zum neuen Wohngebiet und auch zum BHKW einbiegen können. Die Stadtwerke gehen aufgrund der geringen Breite der Straße Am Fahrenberg davon aus, dass die derzeit geplante Zufahrt zu eng ist und wohl mindestens 12 bis 15 m an der Einmündung breit sein muss, um ein Einbiegen von Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen. Zudem ist das Gefälle der Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet und zum BHKW so auszugestalten, dass es von Löschzügen der Feuerwehr genutzt werden kann. Diesbezüglich regt die Stadtwerke Lübeck GmbH dringend eine gesonderte Fachplanung unter Beteiligung der Feuerwehr an. Ohne eine ausreichende Feuerwehrezufahrt ist der Weiterbetrieb des BHKW nicht möglich.</p> <p>Hinzu kommt der spezifische LKW-Verkehr zum BHKW. Regelmäßig muss das BHKW mit einem Tanklastzug mit einem beladenen Gesamtgewicht von ca. 30 bis 40 Tonnen angefahren werden, um insbesondere Heiz- und Schmieröl</p>	<p>Die Planzeichnung wird angepasst, indem die geforderten Abstände, Stellplätze und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vollständig in den Plan übernommen werden. Es handelt sich um unbebaute städtische Flächen. Die Flächen für Stellplätze bzw. die Baufläche für das Parkhaus werden geringfügig zurückgenommen, stattdessen wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend der Bedürfnisse der Stadtwerke ausgeweitet.</p> <p>Die Schleppkurven des privaten Erschließungswegs sowie die Fahrbahnbreiten wurden bereits im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung an die Anforderungen der Stadtwerke angepasst.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>für das BHKW anzuliefern und Altöl und sonstige Stoffe ab-zupumpen.</p> <p>Darüber hinaus sind die beiden Motoren des BHKW alle 60.000 Betriebsstunden general zu überholen. Zu diesem Zweck müssen diese Motoren mittels eines Kranes ausge-baut, in das Motorenwerk transportiert, dort überholt und dann wieder zum BHKW zurück gefahren werden. Dieser vorgeschriebene Inspektionsrhythmus ist etwa alle acht bis zehn Jahre einzuhalten. Die Kessel müssen im Haveriefall oder alle 20 Jahre ausgetauscht werden.</p> <p>Weiterhin müssen auch sonstige Reparatur-, Instandhal-tungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an dem BHKW möglich sein, so dass Lkw und Kranwagen auch unvorher-gesehen eine ausreichende Zufahrt und eine ausreichende Arbeits- und Rangierfläche haben müssen. Der Schwerlast-kranwagen hat ein Eigengewicht von ca. 30 bis 35 Tonnen und ein Sattelaufleger ein Gesamtgewicht bis zu 40 Ton-nen.</p> <p>Zum Rangieren und für den Kranausleger benötigt der Kranwagen in westlicher und südlicher Umfahrung des BHKW zudem eine Fahr- und Rangierbreite von mindes-tens 12 m. Die Kranstellfläche an der südlichen und westli-chen Seite des BHKWGebäudes muss eine unverbaubare, von der Stadtwerke Lübeck GmbH jederzeit nutzbare Flä-che bis zur Grenze des Flurstücks 113 aufweisen. Dies ist besonders bei der Ausweisung der von der Hansestadt Lü-beck westlich des BHKW-Gebäudes geplanten Pkw-Parkplätze zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Verdeutlichung der entsprechenden Anforderungen aus der Sicht der Stadtwerke Lübeck GmbH fügen wir eine Skizze (Anlage) bei, die grob deutlich machen soll, welche Zufahrts- und Stellplatzflächen aus den vorgenannten Gründen für erforderlich erachtet werden. Diese führt nach</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>unserer Einschätzung dazu, dass die Zufahrten geändert und einige Stellplatzflächen mit dem Ziel gestrichen werden müssen, der Stadtwerke Lübeck GmbH einen ungehinderten Zugang zum BKW zu ermöglichen. Eine fachplanerische genaue Festlegung im Detail wird als erforderlich angesehen.</p> <p>Die Stadtwerke Lübeck GmbH sieht sich aufgrund des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg veranlasst, nochmals und mit Nachdruck unten stehende Bedenken vorzubringen. Diese hatten sie auch bereits in der Stellungnahme vom 20.08.2014 formuliert, die aber bedauerlicherweise im Rahmen der textlichen Festlegungen und vor allem in den planerischen Darstellungen im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 02.02.2015 keine ausreichende Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>Die Stadtwerke hatten ausdrücklich in ihrer Stellungnahme vom 20.08.2014 darauf hingewiesen, dass zum Rangieren und für den Kranausleger der Kranwagen und für den Tanklastzug in westlicher und südlicher Umfahrung des BHKW eine Fahr- und Rangierbreite von mindestens 12 m benötigt wird (vgl. Seite 6 unserer Stellungnahme vom 20.08.2014, dort 1. Absatz). Der Planzeichnung vom 02.02.2015 ist zwar zu entnehmen, dass bis zu den Parkflächen bzw. dem Parkhaus in westlicher Richtung des BHKW nunmehr ein Abstand von 12 m vorgesehen ist. Allerdings fehlt diesbezüglich eine Ausweisung und Festsetzung dieser Fläche in der Breite von 12 m im Bebauungsplan als erforderliches Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB.</p> <p>Auch hatten die Stadwerke darauf hingewiesen, das Flurstück 113 im südwestlichen Bereich zum Blockheizkraftwerk für eine jederzeit nutzbare Fläche insbesondere für den Kran</p>		

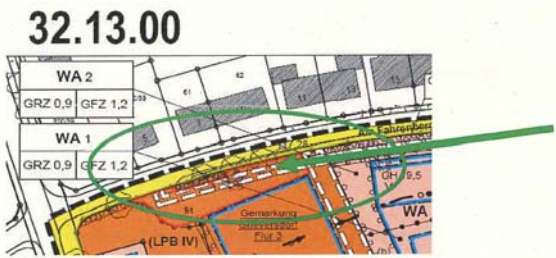
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>als Wende- und Rangierfläche zu benötigen. Insofern muss auch diesbezüglich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH zwingend als Festsetzung im Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB vorgesehen werden. Zur Verdeutlichung wird eine weitere Skizze der erforderlichen Steil und Rangierflächen für die Kranwagen (gekennzeichnet mit dem Wort "Kran") als Anlage 1 dieser weiteren Stellungnahme beigefügt. Da die Stell- und Rangierfläche für Kranwagen in längeren, mehrjährigen Abständen nur für wenige Tage genutzt wird, ist es aus der Sicht der Stadtwerke Lübeck GmbH möglich, diese Flächen grundsätzlich durch die KWL als Stellflächen zu nutzen. Nur ausnahmsweise in mehrjährigen Abständen muss dann der Stadtwerke Lübeck GmbH für wenige Tage die Möglichkeit und das Recht eingeräumt werden, die Stellplätze nach vorheriger Ankündigung und Abstimmung mit der KWL für einen Kranwagen abzusperren und als Stell- und Rangierfläche zu nutzen.</p> <p>Nach Ziffer 4.4 des Textes zum Bebauungsplan 32.13.00 sollen des Weiteren die mit "GF 1" bezeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 112 und 133 belastet werden. Diese Flächen des Geh- und Fahrrechts sollen unmittelbar westlich und südlich des BHKW verlaufen. Dadurch wird der Stadtwerke Lübeck GmbH die Möglichkeit genommen, auf dem eigenen Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung 61/16 Stellplätze für das Wartungs- und Bedienungspersonal bereit zu halten und zu nutzen.</p> <p>Auf diese jederzeit erreichbaren Stellplätze für das Wartungs- und Bedienungspersonal ist die Stadtwerke Lübeck GmbH jedoch in jedem Fall angewiesen. Stellplätze im eingefriedeten Bereich des Flurstücks 113, die von der KWL betrieben werden sollen, ermöglichen gerade nicht den jeder-</p>		


Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>zeit erforderlichen ungehinderten Zugang für das Wartungs- und Bedienungspersonal zum BHKW.</p> <p>Die vorhandenen Stellplätze östlich des BHKW-Gebäudes sind als Ausgleichsflächen durch eine Baulast zugunsten Dritter gebunden und können daher ebenfalls nicht durch das Wartungs- und Bedienungspersonal des BHKW genutzt werden. Der Vorschlag der Stadtwerke Lübeck GmbH geht daher dahin, das als "GF 1" gekennzeichnete Geh- und Fahrrecht westlich des BHKW unmittelbar an die Grenze des geplanten Parkhauses zu verlegen und östlich neben diesen Flächen des Geh und Fahrrechts, direkt an der Westseite neben dem BHKW auf dem Grundstück der Stadtwerke Lübeck GmbH mit der Flurstücksbezeichnung 61/16, drei Stellplätze gemäß der Ausweisung in der als Anlage 1 beigefügten Skizze (Stellplätze "P 1, P2 und P3 ") vorzusehen.</p> <p>Im Falle der nicht ausreichend vorgesehenen und rechtlich gesicherten Rangierflächen und Stellflächen für Kräne, Tanklastzüge und Fahrzeuge des Wartungs- und Bedienungspersonals zum BHKW ist ein Betrieb des BHKW vor allem langfristig nicht sicher zu stellen, da erforderliche Wartungs- und Reparaturarbeiten bis hin zum Austausch einzelner Komponenten, auf die sie in der Stellungnahme vom 20.08.2014 ausdrücklich hingewiesen haben, praktisch und vor allem nicht rechtssicher durchgeführt werden können.</p> <p>Nochmals betonen sie ihre Bereitschaft, in der Sache rechtlich verbindliche Lösungswege mit der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenträger zu erörtern und zu gehen. Hierfür bedarf es allerdings der Berücksichtigung der Erfordernisse der Stadtwerke Lübeck GmbH zur Aufrechterhaltung des Betriebes des BHKW im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 32.13.00.</p>		
<p>23.4 <u>Festsetzungen zur Sicherung des BKHW</u> Die Stadtwerke Lübeck GmbH sehen sich zu dieser umfas-</p>	Die Eintragung der geforderten Zufahrt und Arbeitsflächen	Zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>senden Stellungnahme veranlasst, um rechtssicher und langfristig den Betrieb des BHKW fortsetzen zu können, der für die Wärmeversorgung in Travemünde unverzichtbar ist. Diesbezüglich bedarf es nach Auffassung der Stadtwerke Lübeck GmbH verbindlicher Festsetzungen bereits im Bebauungsplan 32.13.00, da nach der Verabschiedung des Bebauungsplans in der jetzt vorliegenden Fassung keine Rechtssicherheit für den Betrieb des BHKW im Mischgebiet neben dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und hinsichtlich der Zufahrt und der Arbeitsflächen besteht.</p>	<p>wird vor Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan übernommen. (Vgl. vorstehende Abwägungen)</p>	
<p>Nr. 24 Netz Lübeck GmbH, vorgebracht mit Schreiben vom 20.08.2014 und 17.04.2015</p>		
<p><u>24.1 Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</u> Innerhalb der Flurstücke 61/11, 578/61 und 133, Flur 3, der Gemarkung Travemünde befinden sich in Betrieb befindliche Kabel der Elektrizitätsversorgung (s. Anlage). Es wird gebeten, die Trassen bestandsgerecht mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH im B-Plan zu erfassen. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2,0 m. Da die Trassen, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH notwendig ist seitens der Planverfasser unklar sind, wird ein Bestandplanausschnitt beigefügt, welcher die betreffenden Abschnitte (s. gelbe Markierung) beinhaltet. Es wird um entsprechende Berücksichtigung gebeten.</p>	<p>Die genaue Lage der Trassen ist als Leitungsrecht mit der Bezeichnung GFL 4 in den Bebauungsplan übernommen worden.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
<p>Nr. 25 Gemeinde Timmendorfer Strand, vorgebracht mit Schreiben vom 05.08.2014 und 24.03.2015</p>		
<p><u>25.1 Keine Bedenken</u> Die Belange der Gemeinde Timmendorfer Strand werden durch die Planungsabsichten nicht berührt. Anregungen und Bedenken gegen die beabsichtigte Planung werden daher nicht vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>


Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung Abwägung	Beschlussvorschlag
Nr. 26 NABU Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 21.08.2014		
<p>26.1 <u>Keine Bedenken</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine Einwände gegen das Vorhaben. Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

**Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg und 114. Änderung Flächennutzungsplan
Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag**

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>1. Am Fahrenberg 9, 23570 Lübeck, vorgebracht mit Schreiben vom 19.08.2014 und 21.04.2015</p>		
<p>1.1 Baumerhalt Am Fahrenberg Die Einwender schreiben, dass leider ihre Einwände zur 118. FNP-Änderung zu dem folgenden Detail nicht berücksichtigt wurde. Daher bitten sie um nachfolgend vorgeschlagene Korrektur.</p>  <p align="center">Planausschnitt zum Einspruch</p> <p>Heutiger Status: Der Bereich gegenüber Am Fahrenberg 7 – heutige obere Einfahrt zum Parkplatz – ist beidseitig durch große hochwertige Bäume (siehe folgendes Foto: keine Pappeln!!) begleitet.</p>	<p>Die Bäume entlang der Straße Am Fahrenberg können aufgrund der Fernwärmeleitung nur zu einem geringen Teil erhalten werden. Folgende Baumgruppen und Einzelbäume können voraussichtlich erhalten bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumgruppen und Einzelbäume am westlichen Ende der Straße Am Fahrenberg (Baum-Nr. 45, 46), • eine Baumgruppe am östlichen Ende der Straße Am Fahrenberg (Baum-Nr. 22, 23, 24), • Einzelbäume im Bereich des BHKWs und der Privatgärten (Baum-Nr. 58, 70, 71, 72), • Einzelbäume im Übergang zu den privaten Grundstücken (Baum-Nr. 60-69), <p>Ein Großteil der Bäume an der Straße Am Fahrenberg kann nicht gehalten werden, da sie innerhalb oder zu nah an der geplanten, zu verlegenden Fernwärmetrasse liegen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Trassenvarianten geprüft, die allerdings ausscheiden: Eine Verlegung der Fernwärmeleitung unter Gebäuden ist auszuschließen. Eine Verlegung in den Straßenraum „Am Fahrenberg“ ist aus Platzgründen nicht möglich. Zudem werden die straßennahen Grundstücksbereiche im Zusammenhang mit der Neubebauung teilweise angeschüttet, um mit den einzelnen Gebäudeerschließungen annähernd das Straßenniveau zu erreichen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird bei genauerer</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
 <p data-bbox="707 464 913 563">Doppelreihige Baumreihe zum Fahrenberg</p> <p data-bbox="159 603 920 699">Dieser Baumbestand wird bei der vorgelegten B-Planung nicht geschützt. Er wird zur Abholzung freigegeben! Diese Bäume üben eine wichtige Funktion</p> <ul data-bbox="159 703 920 938" style="list-style-type: none"> • für die Luftqualität in dem Bereich, • für die anteilige Kompensation der Emissionen durch den Individualverkehr, • für den sommerlichen Wärmeschutz und • für den Lärmschutz der vorhandenen Anlieger aus. • Der Erhalt dieser Baumreihen würde das Projekt flächenmäßig wenig einschränken, aber den Erholungsbeitrag stärken! <p data-bbox="159 975 920 1209">Daher muss deren Bestand sichergestellt werden. Eine Ersatzpflanzung kann auf Grund der Größe der heute vorhandenen Bäume nicht als ausreichender Ersatz erwogen werden. U.a. weil die Ersatzpflanzungen nicht in Travemünde und nicht im Kurbereich erfolgen würden. Auf diesen Einwand der Bürger zur FNP-Änderung ist im B-Plan-Entwurf nicht eingegangen worden!</p>	<p data-bbox="958 245 1727 715">Höhenplanung geprüft, in wieweit einzelne Bäume an der Straße erhalten bleiben können. Die Bilanzierung geht vom schlechtesten Fall aus, d.h. dass keine Bäume an der Straße bis auf die oben genannten erhalten bleiben. Entlang der Straße Am Fahrenberg sind auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen mindestens 15 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen. Hiermit kann ein Teilausgleich für die im Plangebiet zu fällenden Bäume geschaffen werden und eine straßenbegleitende Begrünung sichergestellt werden. Die Bäume sind in einem maximalen Abstand von 15 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.</p>	
<p data-bbox="159 1219 636 1278">1.2 Lärmimmissionen Am Fahrenberg</p> <p data-bbox="159 1283 920 1380">Aus dem nicht vorliegenden Schallschutzgutachten wird zusammengefasst (Hervorhebung durch die Einwender): „Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass in einem rund</p>	<p data-bbox="958 1251 1720 1380">Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Dennoch werden zur Minderung der Beeinträchtigungen Schutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie</p>	<p data-bbox="1756 1251 2078 1278">Nicht zu berücksichtigen</p>

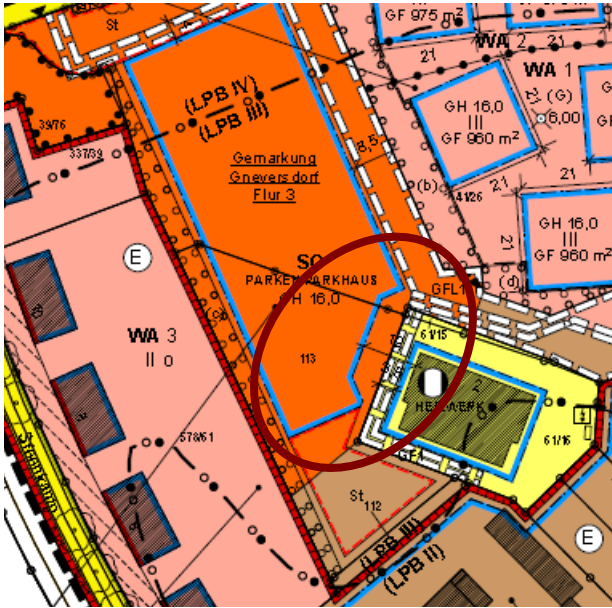
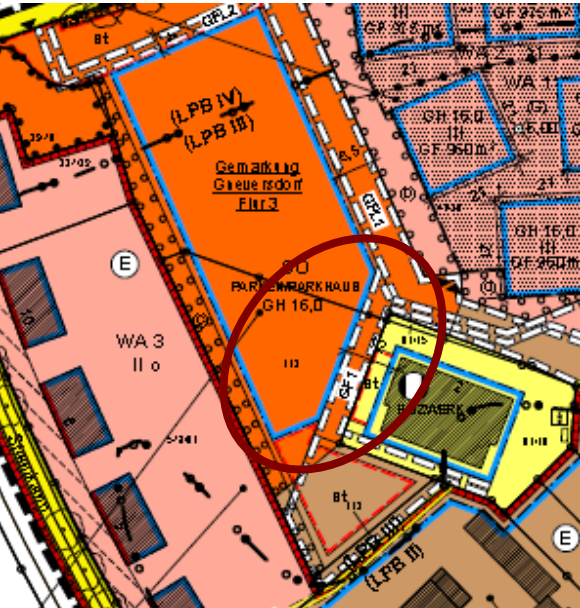
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>8 m tiefen Streifen entlang der Straßen Am Fahrenberg und Godewind die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. An den zur Straße Am Fahrenberg zugewandten Baugrenzen werden bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung geplanter Gebäude, Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) am Tage und bis zu 56 dB(A) in der Nacht prognostiziert, d.h. <u>Überschreitungen von bis zu 12 dB gegenüber den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.</u>“</p>	<p>Schallschutzwände scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation (verdichteter Stadtraum, Platzmangel, Höhe der zu schützenden Gebäude, gestalterische Aspekte) aus. Der erforderliche Schallschutz kann durch passive Maßnahmen am Gebäude, insbesondere durch besondere Fensterkonstruktionen, sichergestellt werden. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Schallimmissionsprognose mit einer freien Schallausbreitung gerechnet hat und die geplanten Gebäude nicht berücksichtigt hat. In der Umsetzung der Planung ist zu erwarten, dass durch die Bebauung entlang der Straßen Am Fahrenberg und Godewind eine gewisse abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Bebauung erzielt werden kann; mindestens aber wird so je Gebäude eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite entstehen können. In der Umsetzung der Planung ist es dann möglich, besonders schutzbedürftige Räume wie Schlafräume oder auch Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone) bevorzugt zu dieser lärmabgewandten Seite anzuordnen. Werden Außenwohnbereiche von Wohnungen lärmzugewandt orientiert, so sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Loggien oder Wintergärten mit teilgeöffneten Bauteilen vorzusehen.</p> <p>Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Für die zu bebauenden straßennahen Bereiche (Am Fahrenberg, Godewind) wird Lärmpegelbereich IV festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets ergibt sich Lärmpegelbereich III bis II.</p> <p>Die Baugrenzen wurden in der Überarbeitung des</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplanentwurfs nach Erstellung des Schallgutachtens soweit zurückgenommen, dass keine Gebäude mehr innerhalb des ermittelten Lärmpegelbereichs V liegen. Auf eine Festsetzung dieses Lärmpegelbereichs kann daher verzichtet werden.</p>	
<p>1.3 Rücknahme der Baugrenze Am Fahrenberg</p>  <p>Die Baugrenze des Parkhauses und der zum Fahrenberg zugewandten Wohngebäude (siehe Kartenausschnitt) sind mit einem größeren Abstand von der Straße am Fahrenberg (gestrichelte Linie im Luftbild) zu versetzen, damit der beschriebene vorhandene Baumbestand zwischen der Straße am Fahrenberg und der gestrichelten Linie unbeschadet erhalten bleibt. Das zugehörige Wurzelwerk darf nicht beschädigt werden.</p>	<p>Die festgesetzten Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand zum Wurzelwerk ein. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich. Der Baumerhalt ist nicht möglich aufgrund der neu zu verlegenden Fernwärmeleitung (vgl. 1.4 unten)</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
<p>1.4 Umpfanung der neuen Fernwärmetrasse</p> <p>Eine genannte neue Fernwärmetrasse, deren Verlauf nicht dargestellt wurde, sollte neu überplant werden. Varianten wie unter der Parkhauszufahrt, dem Parkhaus selbst oder anderen Flächen sollten angesichts der Auswirkungen auf</p>	<p>In der Planfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde eine Anpassung der Trasse im Bereich zwischen Parkhaus und Am Fahrenberg vorgenommen. In der Folge ist es wahrscheinlich, dass an dieser Stelle einige Bäume erhalten werden können.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
den Baumbestand ernsthafter geprüft werden. Wegerechte, Revisionszugänge und Eisfreiheit im baulichen Nutzungsbereich wären dort vorteilhaft und nicht zu Lasten der geschützten Bäume.	Vorsorglich wird jedoch in der Bilanzierung und Ausgleichsregelung davon ausgegangen, dass keine Bäume erhalten werden können. Eine Verlagerung der Fernwärmetrasse weiter südlich im allgemeine Wohngebiet oder im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist nicht möglich, da die Trasse nicht unterhalb von Gebäuden geführt werden kann und eine Verschiebung der Gebäude aufgrund der Abstandsflächen nicht möglich ist.	
<p>1.5 Schallschutzmaßnahmen am Parkhaus Die Einfahrt zum Parkhaus ist mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen, um die Lärmwerte an den Bestandsbauten zu reduzieren.</p>	Ausweislich des schalltechnischen Gutachtens werden keine besonderen Schallschutzmaßnahmen am Parkhaus notwendig. Die Ausführung erfolgt nach dem Stand der Technik.	Nicht zu berücksichtigen
<p>1.6 Höhe des Parkhauses Ferner ist zu prüfen, ob das Parkhaus auf 10 m Höhe begrenzt wird (statt 16 m), um die Massivität des Parkgebäudes zu verringern. Sollte auf die angestrebte Zahl der Parkplätze nicht verzichtet werden können, bietet sich die Erschließung eines Kellerparkdecks an.</p>	Die Höhe des Parkhauses wurde auf 16,0 m ü NHN begrenzt. Die Firsthöhen der Bestandsbebauung am Steenkamp betragen 18,50 m ü NHN, sodass das Parkhaus niedriger ausfallen wird als die Bestandsbebauung. Aufgrund der Topographie des Geländes, das zwischen Steenkamp und heutiger Parkplatzfläche um 2-3 m abfällt, und aufgrund des großen Abstands zwischen den Bestandswohngebäuden und dem Parkhaus, stellt sich die Gebäudehöhe des Parkhauses als verträglich dar. Insbesondere ist eine ausreichende Besonnung der Gärten sichergestellt. Gegenüber der Straße Am Fahrenberg wird das Parkhaus aufgrund der Topographie des Geländes nur wie zweigeschossig wirken.	Nicht zu berücksichtigen

Bebauungsplan 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg

nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren

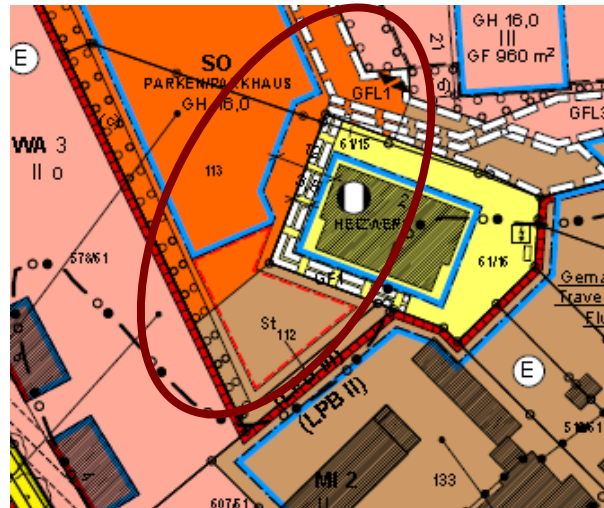
<p>Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss</p>	<p>Fassung: nach Öffentlichkeitsbeteiligung, Anpassungen, Grundzüge nicht berührt, Satzungsbeschluss</p>	<p>Begründung der Änderungen und Betroffenheit</p>
<p>Nordöstliche Baugrenze</p> 	<p>Zurücknahme nordöstliche Baugrenze</p> 	<p>Begründung Die Zurücknahme der nordöstlichen Baugrenze erfolgt, um die erforderliche Fahr- und Rangierbreite für einen Kranausleger bzw. einen Kranwagen sicherzustellen, der in größeren Abständen das BHKW-Gebäude umfahren muss.</p> <p>Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der Bereich Liegenschaften als Vertreter der HL als Grundstückseigentümer und die Stadtwerke als Nutzer stimmen der Änderung zu.</p>

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss

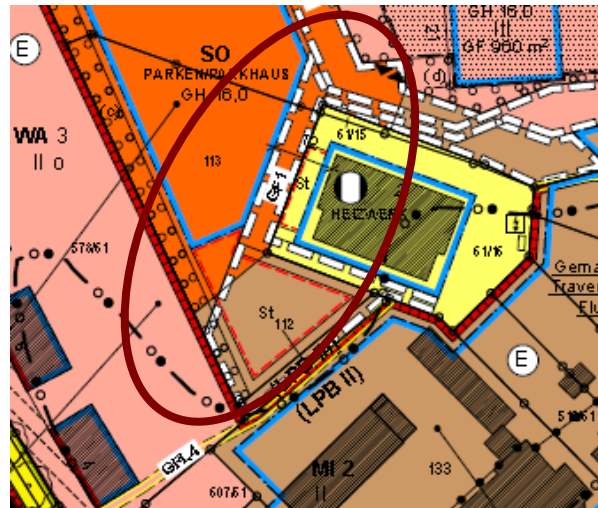
Fassung: nach Öffentlichkeitsbeteiligung, Anpassungen, Grundzüge nicht berührt, Satzungsbeschluss

Begründung der Änderungen und Betroffenheit

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL-1



Erweiterung GFL-1



Begründung

Die Motoren des BHKW sind alle 60.000 Betriebsstunden zu überholen. Zu diesem Zweck müssen die Motoren mittels eines Kranes ausgebaut, in das Motorenwerk transportiert, dort überholt und dann wieder zum BHKW zurück gefahren werden. Die Stadtwerke benötigen das Flurstück 113 im südwestlichen Bereich zum BHKW als Rangierfläche für den Kran. Insofern wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Rangierfläche in mehrjährigen Abständen nur für wenige Tage genutzt wird, können die Flächen grundsätzlich als Stellplatzflächen genutzt werden.

Betroffenheit:

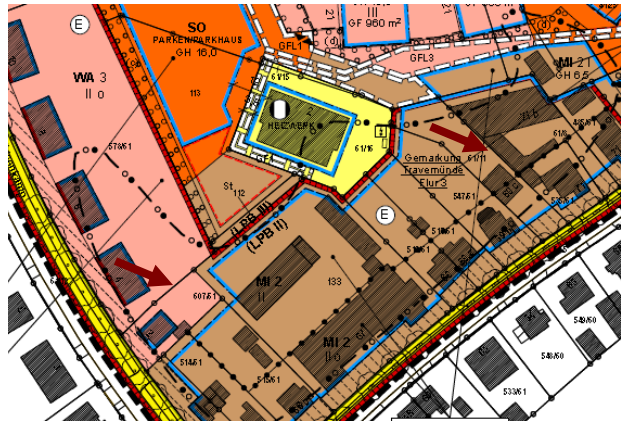
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der Bereich Liegenschaften als Vertreter der HL als Grundstückseigentümer und die Stadtwerke als Nutzer stimmen der Änderung zu.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss

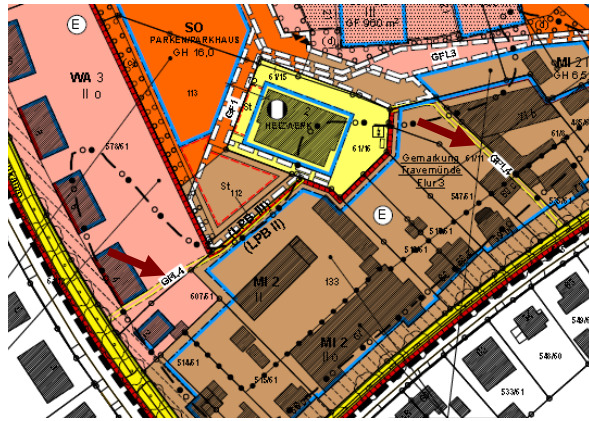
Fassung: nach Öffentlichkeitsbeteiligung, Anpassungen, Grundzüge nicht berührt, Satzungsbeschluss

Begründung der Änderungen und Betroffenheit

Ohne GFL-4



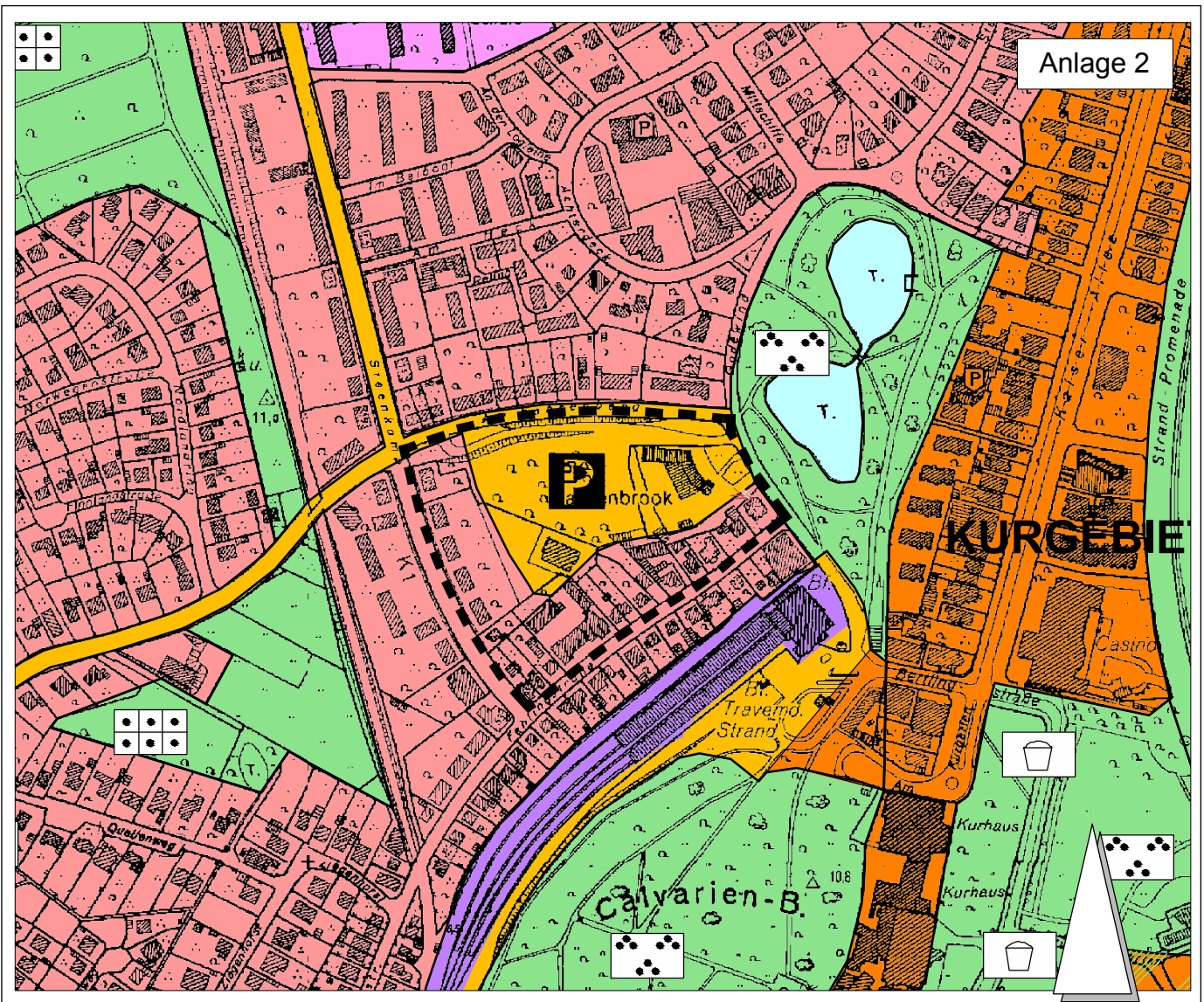
Ergänzung GFL-4



Innerhalb der Flurstücke 61/11, 578/61 und 133, Flur 3, der Gemarkung Travemünde befinden sich Kabel der Elektrizitätsversorgung. Die Trassen werden mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH im B-Plan festgesetzt.

Betroffenheit:

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der Bereich Liegenschaften als Vertreter der HL als Grundstückeigentümer und die Stadtwerke als Nutzer stimmen der Änderung zu.






Anlage 2

M. 1 : 5000

AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

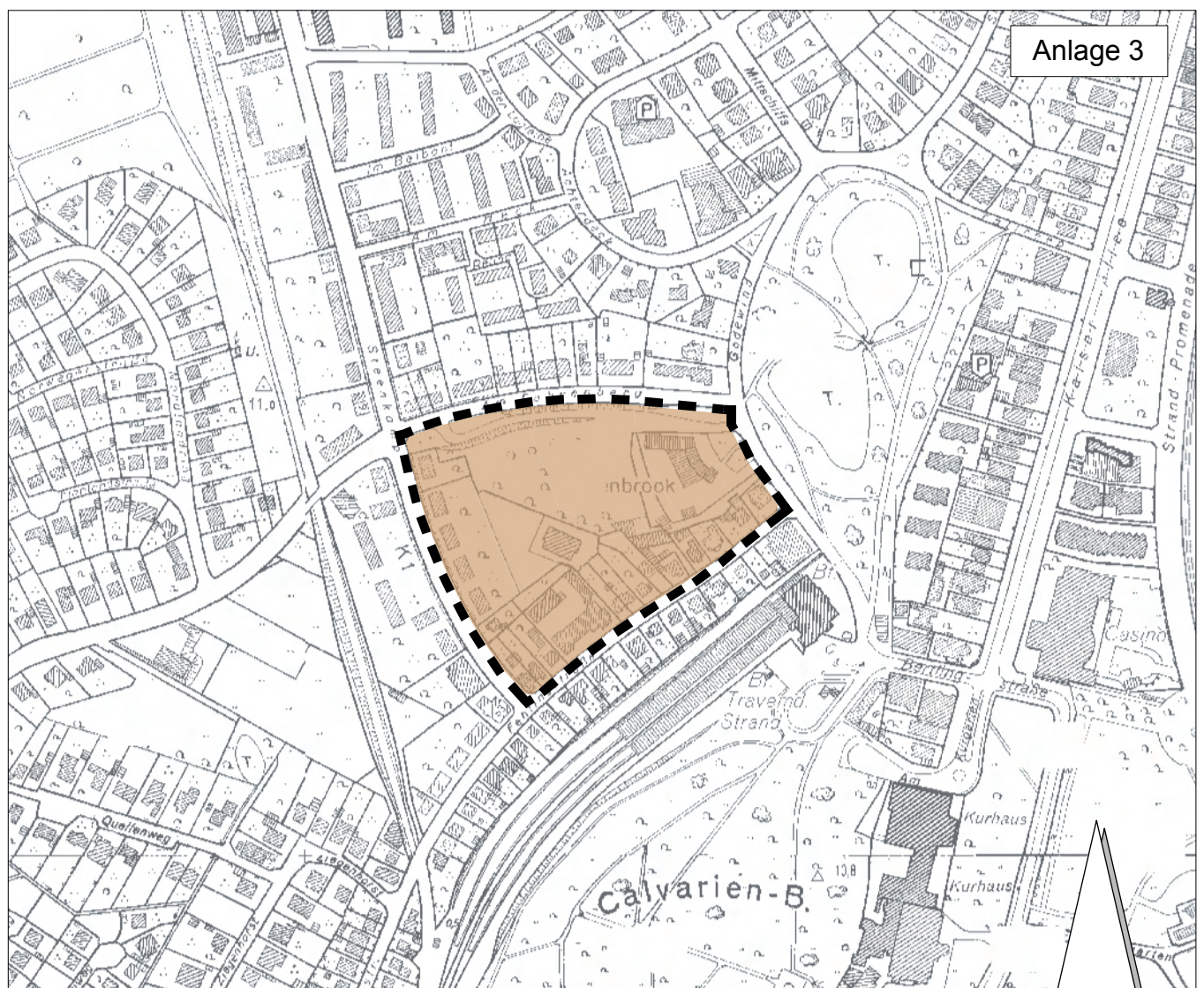
FÜR DEN TEILBEREICH: GODEWIND/ AM FAHRENBERG IM STADTTEIL TRAVEMÜNDE

ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Verkehrsflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Wohnbauflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Bau NVO)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

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

Stand des Verfahrens: **Beschluss zur Feststellung**





M. 1 : 5000

114. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: GODEWIND/ AM FAHRENBERG IM STADTTEIL TRAVEMÜNDE

ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Gemischte Baufläche
(§ 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: **Beschluss zur Feststellung**

BEGRÜNDUNG

ANLAGE 4

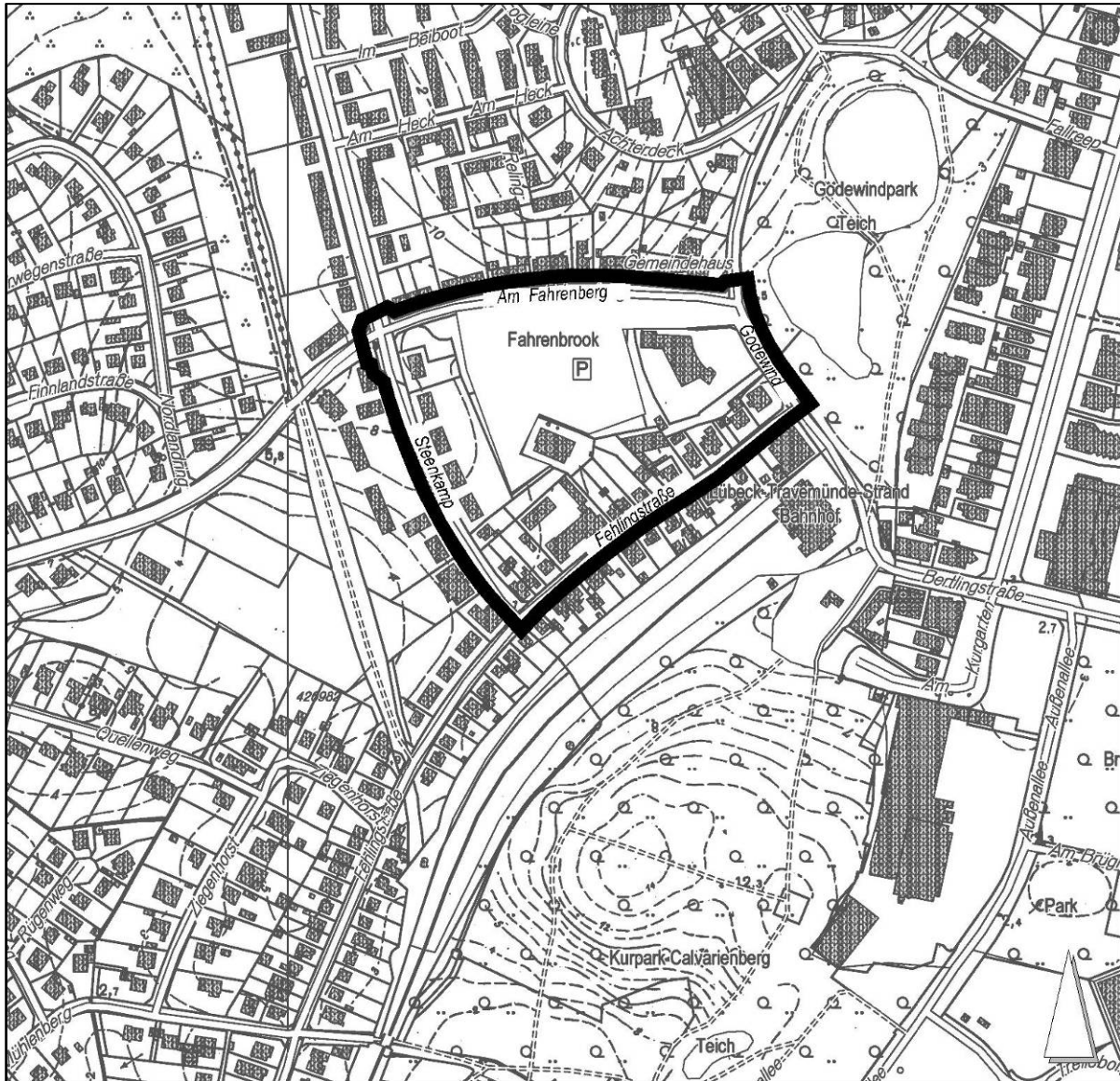
ZUR

114. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck für den Bereich "Godewind / Am Fahrenberg"

im Stadtteil Travemünde

Stand: Beschluss zur Feststellung

Fassung vom 24.04.2015



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
Email: stadtplanung@luebeck.de

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Lage und Geltungsbereich	3
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	3
4. Ziele der 75. Änderung des Flächennutzungsplans	3
5. Rahmenbedingungen	4
5.1.1 Raumordnung und Landesplanung	4
5.1.2 Landschaftsplan	4
5.1.3 Flächennutzungsplan	4
5.1.4 Bebauungsplan	4
6. Planinhalt	4
6.1 Art der baulichen Nutzung	4
7. Umweltbericht	4
7.1 Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung	5
7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -plänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
7.3.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)	6
7.3.2 Schutzgut Boden/ Wasser	8
7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	9
7.3.4 Schutzgut Klima/ Luft	10
7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild	11
7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
7.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	12
7.4 Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder vermindert werden können	12
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
7.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12
7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
7.8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben	13
7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	13
8.1 Verfahrensübersicht	13
8.2 Rechtsgrundlagen	14
8.3 Fachgutachten	14

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 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014.

Grundlage der 114. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20 November 2014 (BGBl. I S. 1748).

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Hansestadt Lübeck, Stadtteil Travemünde, nordöstlich der Altstadt zwischen den Straßen Am Fahrenberg, Godewind, Fehlingstraße und Steenkamp.

Das Plangebiet ist ca. 4,3 ha groß.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans:

- Sonderbaufläche „Parkplatz“, Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans:

- Gemischte Bauflächen

4. Ziele der 75. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Attraktivitätssteigerung des „Zentralen Kurgebiets“ in Travemünde ist eines der Schlüsselprojekte zur Verbesserung der touristischen Nutzungen und seiner Erholungs- und Freizeitfunktionen, verbunden mit der Verbesserung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbilds. Dieses Ziel hat seinen Niederschlag in dem am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde gefunden. Der Tourismus hat für Travemünde eine herausragende Bedeutung, da er bedeutender Wirtschaftsfaktor ist und damit in erheblichem Maße Arbeitsplätze schafft.

Des Weiteren besteht in Travemünde eine erhöhte Wohnraumnachfrage, auch im Bereich eigentumsbildender Maßnahmen.

Das Plangebiet der 114. Änderung des Flächennutzungsplans ist unmittelbar westlich der hochwertig gestalteten Kuranlage „Godewind-Park“ und des Bahnhofs Travemünde-Strand gelegen.

Nach der Aufgabe des traditionsreichen Autohauses „Kittner“ am Godewind sollen diese Flächen und der benachbarte Parkplatz einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein privater Investor möchte die privaten Flächen des Autohauses „Kittner“ und einen Teil der städtischen Flächen des Parkplatzes Godewind erwerben und in diesem Bereich gewerbliche Ferienapartments, ergänzende touristische Nutzungen wie Gastronomie usw. sowie Geschosswohnungsbauten errichten.

Die westlich anschließenden Flächen sind im Besitz der Hansestadt Lübeck und werden derzeit als öffentlicher gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von öffentlich nutzbaren

Parkplätzen bzw. den Bau eines Parkhauses/ Parkpalette mit bis zu 350 Parkplätzen geschaffen werden.

Die 114. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit dem Ziel durchgeführt, für das beschriebene Plangebiet gemischte Bauflächen für diese Nutzungen 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 gültigen Landschaftsplan (Karte Entwicklung) sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Somit steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplans nicht entgegen.

Im thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ (Entwurf) ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets gekennzeichnet mit dem Hinweis „Siedlungsflächen (Wohnen) in hochwassergefährdeten Bereichen angemessen schützen, i.d.R. keine Neubebauung zulassen“. Für die Baumreihen in der Fehlingstraße am südlichen Rand des Plangebiets wird empfohlen „Alleen und Baumreihen erhalten und klimaangepasst ergänzen“.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt das Plangebiet als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken und die Bebauung am Steenkamp und an der Fehlingstraße als Wohnbaufläche dar.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die angrenzenden Flächen im Norden, Westen und Süden als Wohnbaufläche dar. Östlich grenzt die öffentliche Grünfläche Godewind-Park an.

5.1.4 Bebauungsplan

Verbindliches Bauplanungsrecht existiert derzeit für den Bereich der 114. FNP-Änderung nicht.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Parkplatz/ Parkhausnutzung, Ferienappartements sowie wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen geschaffen werden.

7. Umweltbericht

Für den Geltungsbereich der 114. Flächennutzungsplanänderung wird parallel der Bebauungsplan 32.13.00 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt sind.

Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck,
- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.13.00; Büro Brien Wessels Werning, Landschaftsarchitekten, Lübeck 02/2013, ergänzt und überarbeitet durch Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck 11/2013,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel 03/2014 bzw. 09/2014,
- Orientierende Altlastenuntersuchung zu Godewind Nr. 5, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 04/2012,
- Historische Recherche der Altlastensituation zum Bebauungsplan 32.13.00, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 02/2014,
- „Wohnen am Kurpark“, Orientierende Baugrunduntersuchung, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 01/2014,
- „Wohnen am Kurpark“, Orientierende Altlastenuntersuchung zur Ermittlung kontaminationsbedingter Mehrkosten, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 01/2014,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes/ B-Plan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg, Travemünde, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 11/2013.

7.1 Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen.

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 allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

Im gültigen Landschaftsplan (Karte Entwicklung) sind für das Plangebiet (in rot) keine Aussagen getroffen (das Symbol V Verkehrsflächen und G Gewerbeflächen bezieht sich auf

südlich angrenzende Bereiche). Somit stehen die geplanten Vorhaben den Aussagen des Landschaftsplans nicht entgegen.

Im thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck, Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel in Lübeck“ (Entwurf) ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets (Autohaus Kittner) gekennzeichnet mit dem Hinweis "Siedlungsflächen (Wohnen) in hochwassergefährdeten Bereichen angemessen schützen, i.d.R. keine Neubebauung zulassen". Für die Baumreihen in der Fehlingstraße und am Steenberg am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets wird empfohlen „Alleen und Baumreihen erhalten und klimaangepasst ergänzen“.

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

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

- nicht betroffen -

Hinweise auf archäologische Denkmale liegen derzeit nicht vor. Teile des Gebäudes des ehemaligen Autohauses sind eingetragenes Kulturdenkmal.

Lärmschutz

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

- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- 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 liegt in der Hansestadt Lübeck, Stadtteil Travemünde, nordöstlich der Altstadt zwischen den Straßen Am Fahrenberg, Godewind, der Fehlingstraße und dem Steenkamp.

Unmittelbar östlich schließt der Kurpark an das Plangebiet an, in unmittelbarer Nähe und damit fußläufig erreichbar befinden sich der Bahnhof Travemünde-Strand und der ZOB Travemünde. Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde mit Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen befindet sich in rund 1 km Entfernung, das Kurgebiet in 100 m Entfernung.

An der Fehlingstraße befinden sich gemischte Bebauungsstrukturen mit Wohnen, Beherbergungsbetrieben und Handwerksbetrieben. Überwiegend ist eine zwei- bis dreigeschossige städtische Einzelhausbebauung mit z.T. umfangreichen Nebengebäuden und -anlagen vorzufinden.

In der Straße Steenkamp ist eine zweigeschossige, in der Straße Am Fahrenberg eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit großzügigen Gartenbereichen prägend.

Das Gebäude des ehemaligen Autohauses ist ein eingetragenes Kulturdenkmal. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Äußere des Gebäudes als bauliches Dokument der modernen Nachkriegsarchitektur in zeittypischer Bauweise und gilt insbesondere dem straßenseitigen, konkav geschwungenen Baukörper mit dem Eingangsbereich.

Die Fläche des Parkplatzes befindet sich ebenso wie die Straßenflächen im Plangebiet im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Auf dem Parkplatz Godewind stehen heute etwa 200 gebührenpflichtige Parkplätze zur Verfügung. Die Auslastung ist saisonal stark unterschiedlich.

Das Blockheizkraftwerk, rückwärtige Lagerflächen eines in der Fehlingstraße gelegenen Handwerksbetriebs und rückwärtige Parkplätze eines in der Fehlingstraße gelegenen Hotels werden über den Parkplatz erschlossen.

Das Plangebiet ist potenziell durch Verkehrslärmimmissionen (umgebende Straßen, Bahnlinie Lübeck - Travemünde Strand) und durch Immissionen bestehender Handwerksbetriebe (Fehlingstraße) und Beherbergungsbetriebe (Fehlingstraße) sowie des Blockheizkraftwerks beeinträchtigt.

Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion der privaten Frei- und Gartenflächen in den vorhandenen Wohngebieten bleibt erhalten.

Die neu bebauten Teile des Plangebiets erfahren eine deutliche Aufwertung durch die geplante Erholungsinfrastruktur wie Ferienwohnungen, Café/ Restaurant, kleinere Läden/ Dienstleister, Wellness-/ Finesseinrichtungen, die saisonverlängernd wirken können. Die wichtige, aber sehr schmale Fußwegeverbindung parallel zur Straße Am Fahrenberg, die bei Großveranstaltungen intensiv genutzt wird, kann um eine Fußwegeverbindung entlang der neuen Gebäude ergänzt werden.

Emissionen/ Immissionen

Zur Beurteilung der Auswirkungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Vorbelastungen im Plangebiet (Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen, des BHKW und der gewerblichen Nutzungen) und den neu entstehenden Lärmimmissionen durch zunehmende Verkehre (Parkhaus Wohnbebauung, öffentliches Parkhaus) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind für die bestehende und die neue Wohnnutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gleichzeitig darf die neu entstehende schutzbedürftige Bebauung bestehende Nutzungen in ihrer Umgebung (Blockheizkraftwerk, Gewerbebetriebe) nicht einschränken. Unter dieser Maßgabe wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, wenn im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärm vorgesehen sowie Schallminderungsmaßnahmen am BHKW umgesetzt werden.

Für die Wohnbevölkerung der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete ist von keiner stärkeren Lärmbelastung durch das geplante Wohngebiet und das geplante Parkhaus im Vergleich zur derzeitigen Situation (Parkplatzbetrieb, Gewerbebetrieb Autohaus) auszugehen.

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

7.3.2 Schutzgut Boden/ Wasser

Bestandsaufnahme

Boden

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 8 m über Normalhöhennull (ü NHN) auf ca. 2 m ü NHN ab. Die Straßen Am Fahrenberg, Steenkamp und Fehlingstraße liegen zwei bis fünf Meter über der Parkplatzfläche.

Für die neu zu bebauenden Flächen im zentralen Bereich des Plangebiets (Parkplatzfläche und ehem. Autohaus) wurde 2013 eine Orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Insgesamt wird eine sehr heterogene Untergrundausbildung festgestellt.

Nach Auffüllungen mit Mittelsanden in einer Mächtigkeit von 1 m stehen im westlichen Plangebiet (geplantes Parkhaus) ca. 2,5 m starke Mudden an, die von Beckenschluffen und Geschiebemergel unterlagert werden. Im östlichen Plangebiet (Wohnbebauung) befindet sich unter der Auffüllung eine ca. 60 cm starke Sandschicht, die durch eine 5,4 m starke Torfschicht unterlagert wird. Danach folgt Geschiebemergel.

Der Bodengutachter empfiehlt auf Grund der Anmoorablagerungen eine Pfahlgründung aller neuen Gebäude.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist überwiegend nur gering. Eine uneingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet nicht gegeben.

Wasser

Im Rahmen der Erkundung wurde Grundwasser oberflächennah in einer Tiefe von im Mittel 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den untersuchten Grundstücken auf Grund des geringen Grundwasserflurabstands und der geringen Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden Anmoorablagerungen nicht möglich.

Vorbelastungen durch Bodenversiegelungen und Altlasten

Die Flächen des ehemaligen Autohauses im Osten des Plangebiets sind zu einem großen Teil versiegelt. Die öffentliche Parkplatzfläche weist überwiegend eine wassergebundene Decke auf. Im Westen der Parkplatzfläche und im Bereich des Heizkraftwerks sind große Flächenanteile voll versiegelt. Die Wohnbaugrundstücke am Steenkamp und der Fehlingstraße weisen einen Versiegelungsgrad von ca. 25 % inklusive aller Nebenflächen auf, die gewerblich/ gemischt genutzten Grundstücke an der Fehlingstraße weisen einen Versiegelungsgrad von bis zu ca. 80 % inklusive aller Nebenflächen auf.

In Teilbereichen des Plangebiets besteht ein Altlastenverdacht. Für die Fläche des ehemaligen Autohauses liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2012 vor. Auf dem Standort wurden Beprobungen des Bodens, des Grundwassers und der Bodenluft durchgeführt; die entnommenen Proben wurden auf nutzungsspezifische Schadstoffe untersucht. Es konnten nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrunds durch MKW im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellt werden, die sich jedoch auf an die Torfablagerungen sorptiv gebundenen Reste einer Untergrundverunreinigung

beschränken, deren zentrales Quellpotenzial bereits im Zuge einer 1992/1993 stattgefundenen Bodensanierung entfernt wurde. Im Ergebnis ist eine relevante Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auszuschließen.

Ein weiteres Altlastengutachten im Jahr 2014 hat festgestellt, dass im Bereich des ehemaligen Autohauses und des heutigen Parkplatzes keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen und damit Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auszuschließen sind.

Allerdings ist mit kontaminationsbedingten Mehrkosten bei Baumaßnahmen zu rechnen, da in den oberflächennahen Auffüllungshorizonten gering erhöhte PAK-Gehalte festgestellt wurden. Diese Befunde sind wahrscheinlich auf teerhaltige Bestandteile innerhalb der Auffüllungen zurückzuführen. Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe kamen wahrscheinlich als Bestandteil der Auffüllungen bei deren Verfüllung zur Ablagerung. Aufgrund der stofflichen Zusammensetzung der Auffüllungen ist der oberflächennahe Bodenhorizont mit den Schadstoffen der PAK diffus verunreinigt und muss ausgetauscht werden.

Weiterhin wurde für weitere ehemals oder heute gewerblich genutzte Grundstücke im Plangebiet im Jahr 2014 eine historische Kurzrecherche der Altlastensituation angefertigt. Demnach ergibt sich für die Grundstücke Fehlingstraße 67 und 71b ein weiterer Untersuchungsbedarf.

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.

Das Ausmaß der Beeinträchtigung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erfassen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen. Durch die geplante Nutzungsänderung ist von einer höheren Versiegelungsrate auszugehen.

7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im Februar 2013 und ergänzend im Januar 2014 eine Biotoptypenkartierung anhand der Biotoptypenliste des Landesamts für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein 2003 durchgeführt. Das Plangebiet der Bestandsaufnahme umfasst den Plangeltungsbereich. Die Einzelbäume sind bei der Vermessung des Geländes mit ihrem Stammdurchmesser erfasst, bei der Kartierung als Baumart bestimmt und um ihren Kronendurchmesser ergänzt worden (s. Anlage Plan 1 Biotop- und Nutzungstypen und Tabelle im Grünordnerischen Fachbeitrag). Die nicht vermessenen Erschließungsflächen (Gebäudezuwegungen, Terrassen, Stellplätze, Lagerflächen etc.) in den privaten Garten- und Freiflächen der Fehlingstrasse und am Steenkamp sind überwiegend nicht dargestellt.

Neben den typischen Siedlungsbiotopen in den privaten Garten- und Freiflächen (Intensivrasen, nicht heimische Gehölzanzpflanzungen u.ä.) finden sich vor allem in den Parkplatzflächen und deren Randbereichen sowie in den Übergangsbereichen zur vorhandenen Bebauung bzw. zum BHKW zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen, von denen viele nach der Baumschutzsatzung Lübeck geschützt sind. Es handelt sich um angepflanzte Bäume wie Birken, Ahorne, Kastanien, Eichen und Platanen. In Randbereichen finden sich aber auch Sämlinge von Erlen, Weiden und Eschen. Die dominanten Pappeln im Binnenbereich des Parkplatzes sind im Kronenbereich deutlich gekappt.

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

Umweltauswirkungen der Planung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung (11/2013) für die untersuchten Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse (andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden) 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 Bebauungsplan-Ebene.

7.3.4 Schutzgut Klima/ Luft

Bestandsaufnahme

Klima

Der Landschaftsplan stellt die Lübecker Klimasituation in sechs unterschiedlichen Klimatoptypen dar. „Klimatope“ sind die Kleinklimate relativ klar umgrenzter Teilgebiete der Stadtlandschaft, die aufgrund ihrer spezifischen Oberflächen- und Nutzungsstruktur jeweils unterschiedliche Klimaverhältnisse entwickeln. In der Zusammenschau stellen alle Klimatope das Lübecker Lokalklima, d. h. das Klima der bodennahen Luftschicht dar.

Das Plangebiet gehört zum Klimatoptyp „Siedlungsklima“, das überwiegend in durchgrüntem Wohngebieten mit vergleichsweise gutem Luftaustausch und geringerer Erwärmung im Sommer vorherrscht. Für die Bevölkerung bestehen hier gute bioklimatische Verhältnisse.

Gefährdet ist dieser Klimatyp durch eine Verringerung des Gehölzanteils sowie durch bauliche Verdichtung.

Luft

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

Umweltauswirkungen der Planung

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 mit der vorhandenen Wohnbebauung an den Rändern, dem großflächigen, mit Pappeln bestandenen Parkplatz in der „Senke“ sowie dem denkmalgeschützten 50er Jahre-Industriebau sowie dem BHKW relativ heterogen ausgebildet:

Der südliche und westliche Rand wird geprägt durch Wohnbebauung: während die Straße Steenkamp durch sehr einheitliche zweigeschossige Baukörper mit jeweils mehreren Wohneinheiten flankiert wird, befinden sich in der Fehlingstraße gemischte Bauungsstrukturen mit Wohnen, Beherbergungsbetrieben und Handwerksbetrieben in überwiegend zwei- bis dreigeschossiger städtischer Einzelhausbebauung. In der Straße Am Fahrenberg, allerdings bereits außerhalb des Plangebiets, findet sich eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit großzügigen Gartenbereichen.

In den Straßen Steenkamp und Fehlingstraße stehen jeweils auf einer Seite Straßenbäume.

Das nördliche und nordöstliche Plangebiet ist überwiegend unbebaut und gekennzeichnet durch größere Höhenunterschiede. So fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten von ca. 8 m über NN auf ca. 2 m ü NN ab. Die Straßen Am Fahrenberg, Steenkamp und Fehlingstraße liegen zwei bis fünf Meter über dieser als Parkplatz genutzten „Senke“. Insbesondere südlich der Straße Am Fahrenberg fällt das Gelände um 2-3 m in einer Böschung ab. In der Böschung stehen eine unregelmäßige Baumreihe (überwiegend Birken) und mehrere Einzelbäume. Das Parkplatzgelände wird durch große Pappeln geprägt, in den Randbereichen haben sich kleinere Gebüsch- und Baumgruppen angesiedelt.

Eine weitere Besonderheit im Plangebiet bildet das stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Autohauses „Kittner“, das halbkreisförmig Richtung Osten zur hochwertig gestalteten Kuranlage „Godewind-Park“ ausgerichtet ist. Die exponierte Lage des Gebäudes weist zusammen mit dem Vorplatz eine besondere städtebauliche Bedeutung auf. Das Erdgeschoss des Gebäudes liegt auf 2,50 m ü NHN und damit im hochwassergefährdeten Bereich.

Noch eine Besonderheit im Plangebiet stellt das zwischen Parkplatz und Wohngebiet liegende Blockheizkraftwerk dar.

Umweltauswirkungen der Planung

Durch die geplante Bebauung wird es zu einer deutlichen Veränderung des Stadt- und Landschaftsbilds kommen. Die derzeit nur saisonal intensiv (Parkplatzflächen) oder gar nicht genutzten Flächen (Leerstand Autohaus) werden in eine der Zentrums- und Strandnähe angemessene verdichtete Wohnnutzung überführt, die insgesamt als eine deutliche Aufwertung des Quartiers betrachtet werden kann. Das derzeitige - bedingt durch die großen Pappeln und viele Baumgruppen - grüne Erscheinungsbild des Plangebiets wird sich jedoch durch die bauliche Verdichtung mehrgeschossiger Bebauung stark verändern. Baumassen und -höhen orientieren sich dabei jedoch an der umgebenden Bestandsbebauung, so dass insgesamt von einem dem Standort angemessenen Verdichtungsgrad auszugehen ist. Angestrebt wird eine hochwertige Bebauung mit qualitätsvoller Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung.

Indem in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu Baumassen und -höhen sowie zur Begrünung getroffen werden, können die vorhabenbedingten Auswirkungen reduziert werden.

7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das denkmalgeschützte ehemalige Autohaus Kittner kann in seinen wesentlichen Gebäudeteilen (Fassade) in die Neubebauung integriert werden.

7.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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.

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

- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG und § 44 BNatSchG,
- Installation von künstlichen Fledermausquartieren in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen,
- Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen,
- Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Plangebiet,
- Dachbegrünung.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung im Plangebiet aufrecht erhalten, d.h. der Parkplatz würde in seiner jetzigen Form weiter betrieben und das ehemalige Autohaus würde voraussichtlich leer stehen bleiben. Der Verdichtungsgrad im Plangebiet würde beibehalten.

Zudem könnte der Baumbestand erhalten bleiben. Die Pappeln sind allerdings jetzt bereits bruchgefährdet und nicht mehr unbegrenzt zu halten.

7.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebiets kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (Erweiterung des Wohnraumangebots in Travemünde und Aufwertung bzw. Erweiterung der touristischen Infrastruktur) keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

7.7 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.

7.8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

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

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Änderungsbereich werden im Wesentlichen Gemischte Bauflächen neu dargestellt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Grundstücks des ehemaligen Autohauses am Godewind für Ferienapartments und der Umnutzung des Parkplatzes zu Bauflächen für Geschosswohnungsbau sowie die Errichtung von Parkplätzen bzw. eines Parkhauses im westlichen Plangebiet geschaffen werden. Zudem sollen die bestehenden Nutzungen an der Fehlingstraße und an der Straße Steenkamp planungsrechtlich gesichert werden.

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. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass die ermittelten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm 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. Die vorhandene Versiegelung 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 114. FNP-Änderung ist parallel zum Auslegungsbeschluss vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 04.12.2013 wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Weiterhin wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 17.12.2013 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.12.2013 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 25.11.2013 bis einschließlich 09.12.2013 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 und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung haben in der Zeit vom 23.07.2014 bis einschließlich 26.08.2014 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3)

8.3 Fachgutachten

Zur FNP-Änderung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.13.00; Büro Brien Wessels Werning, Landschaftsarchitekten, Lübeck 02/2013, ergänzt und überarbeitet durch Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck 11/2013,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes/ B-Plan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg, Travemünde, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 11/2013

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 32.13.00, Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck 05/2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel 03/2014, ergänzt 09/2014
- Orientierende Altlastenuntersuchung zu Godewind Nr. 5, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 04/2012
- Historische Recherche der Altlastensituation zum Bebauungsplan 32.13.00, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 02/2014
- „Wohnen am Kurpark“, Orientierende Baugrunduntersuchung, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 01/2014
- „Wohnen am Kurpark“, Orientierende Altlastenuntersuchung zur Ermittlung kontaminationsbedingter Mehrkosten, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 01/2014
- Verkehrstechnische Untersuchung, Büro Höger & Partner, Eutin, 05/2014

Lübeck, den 24.04.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 Bebauungsplanung und Projektentwicklung

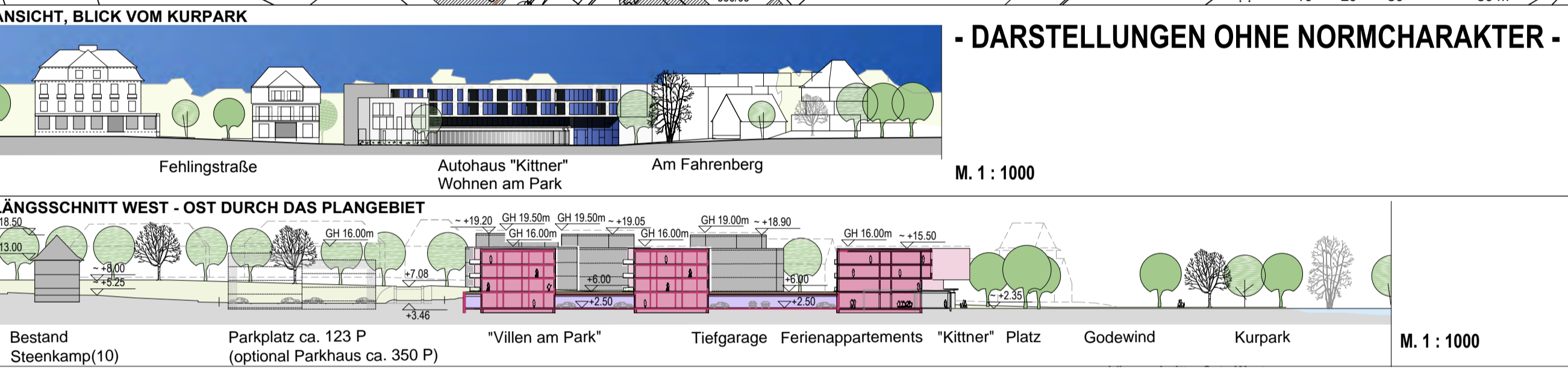
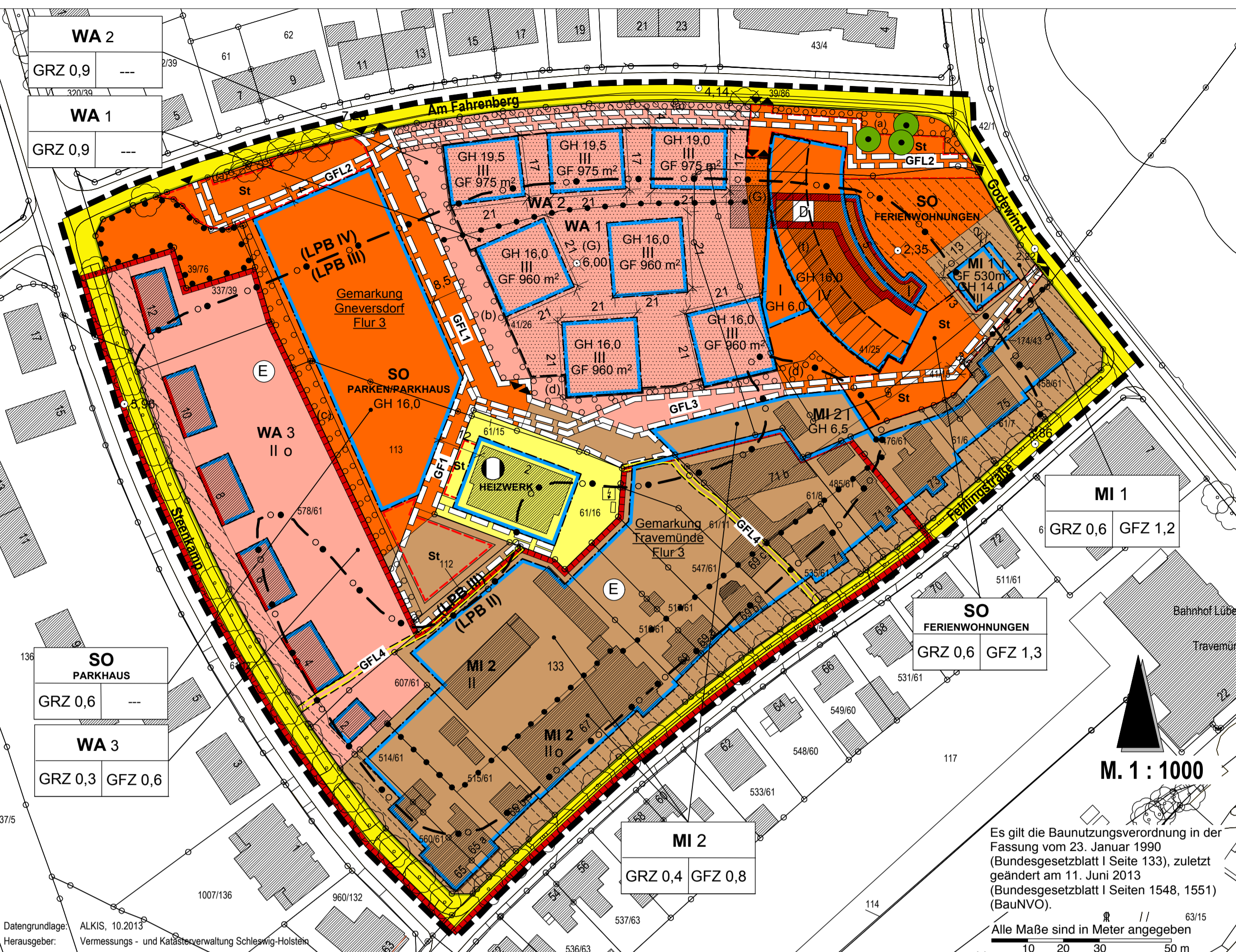
in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

32.13.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen. 1. Art der baulichen Nutzung. 1.1 Sondergebiet 'Ferienwohnungen'. 1.2 Sondergebiet 'Parken/Parkhaus'. 1.3 Allgemeine Wohngebiete. 1.4 Mischgebiete. 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen. 2.1 Grundflächenzahl. 2.2 Höhenlage baulicher Anlagen. 2.3 Festgesetzte Geländeoberfläche. 2.4 Höhe baulicher Anlagen. 2.5 Kellergeschosse. 2.6 Staffelgeschosse. 2.7 Überbaubare Grundstücksflächen. 2.8 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen... 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. 4.1 Die mit 'GF 1' bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer... 4.2 Die mit 'GF 2' und 'GF 4' bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadwerke Lübeck... 4.3 Die mit 'GF 3' bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck... 4.4 Die mit 'GF 1' bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadwerke Lübeck und der Eigentümer der Flurstücke 112 und 133 zu belasten. 5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. 5.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen 'LPB III' und 'LPB IV' gemäß DIN 4109, 'Schallschutz im Hochbau' gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:

4.1 Die mit 'GF 1' bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 41/15, 41/25, 41/26, der Stadwerke Lübeck und der Entsorgungsbetriebe Lübeck, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke 61/8, 61/11, 112, 113 und 133 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 4.2 Die mit 'GF 2' und 'GF 4' bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadwerke Lübeck zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 4.3 Die mit 'GF 3' bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 4.4 Die mit 'GF 1' bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadwerke Lübeck und der Eigentümer der Flurstücke 112 und 133 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. 5.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen 'LPB III' und 'LPB IV' gemäß DIN 4109, 'Schallschutz im Hochbau' gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpegel Lp, dB (A), erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w, in dB. Rows include Wohnräume and Büroräume for categories III and IV.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 kann bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck während der Öffnungszeiten eingesehen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft. 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und dem Sondergebiet 'Ferienwohnungen' sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fuganteil u.ä.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung 'WA 1' und 'WA 2' sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3 Im Sondergebiet 'Ferienwohnungen' sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6.4 Im Sondergebiet 'Parken/Parkhaus' und im Mischgebiet mit der Bezeichnung 'MI 1' sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.5 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung 'WA 1' und 'WA 2' und im Sondergebiet 'Ferienwohnungen' ist die mit '(G)' bezeichnete Fläche zwischen den aufgehenden Hochbauten zu mindestens 80 vom Hundert mit einer im Mittel 50 cm starken vegetationsfähigen Überdeckung zu versehen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6.6 In den neu anzupflanzenden Gehölsen sind 2 künstliche Fledermausquartiere und 2 Nisthöhlen für Höhlenbrüter zu installieren. Zudem sind an den neuen Gebäuden im Sondergebiet 'Ferienwohnungen' oder im Wohngebiet 'WA 1' oder 'WA 2' zwei künstliche Fledermausquartiere zu installieren. Die Ersatzquartiere müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rodung der Gehölze bzw. unmittelbar nach Fertigstellung der neuen Gebäude funktionsfähig sein. Die Maßnahmen sind durch eine sachverständige Person zu planen und zu begleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung. 7.1 Die gekennzeichneten Einzelbäume an der Ecke Am Fahrenberg / Godewind sowie der flächig zum Erhalt festgesetzte Baum- und Gehölzbestand an der Ecke Steenkamp / Am Fahrenberg sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume und Gehölze gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.2 Auf der mit '(a)' bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 15 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. in einem maximalen Abstand von 15 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Auf der mit '(b)' bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 7 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.4 Auf der mit '(c)' bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Baum-, Strauch- und Heckenarten (s. Pflanzenauswahlhilfe) unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind in dieser Fläche mind. 10 säulenförmige Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. verteilt zu pflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen und Gehölsen sind diese gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.5 Die mit '(d)' bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 30 vom Hundert mit standortgerechten, ortstypischen Baum-, Strauch- und Heckenarten (s. Pflanzenauswahlhilfe) unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In dieser Fläche sind mind. 5 mittelkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen und Gehölsen sind diese gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Legend for symbols and colors used in the plan, including: ART DER BAULICHEN NUTZUNG (WA, MI, SO), MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GRZ, GF), BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, VERKEHRSLÄCHEN, VER- UND ENTSORGUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Legend for other plan symbols: (G) Umgrenzung des Bereichs, festgesetzte neue Geländeoberfläche; St Stellplätze; Ausschuss von Nebenanlagen; Bereich des Sondergebiets; Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Leitungsrecht; Geh- und Fahrrecht; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche; Lärmpegelbereiche.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Legend for takeover symbols: D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale); E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Legend for non-normative drawings: Geplante Ein- und Ausfahrten; Vorhandene Gebäude; Vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung; vorhandene Straßenoberfläche in Metern über Normalhöhennull.

PFLANZENAUSWAHLLISTE

Table listing plant species for 'Artenauswahl mittelkronige Laubbäume', 'Artenauswahl Sträucher', and 'Artenauswahl Heckenpflanzen' with their characteristics and planting requirements.

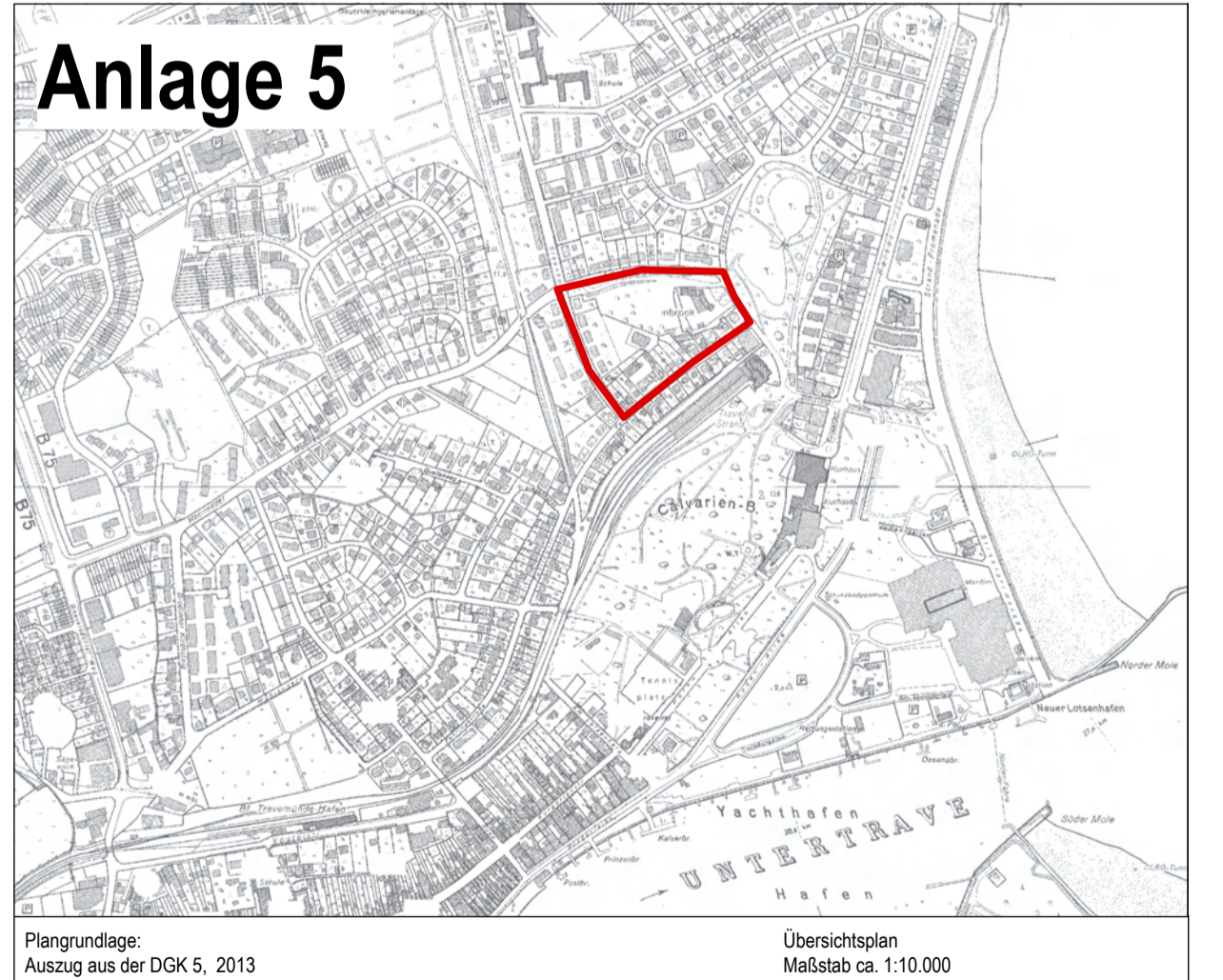
7.6 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung 'WA 1' und 'WA 2' sind mind. 250 lfm Laubholzhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.7 Im Bereich des Vorplatzes im Sondergebiet Ferienwohnungen sind min. 3 mittelkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.8 Die bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche am Owendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau, Flur 000, 11/21/10/12 mit der Größe von ca. 5.460 m² wird den Baugebieten folgendermaßen zugeordnet: MI 1-3 1.274 m²; WA 1-2 1.962 m²; WA 3 556 m²; SO Ferienwohnungen 153 m²; SO Parkhaus 1.512 m².

VERFAHRENSVERMERKE

Table of procedural notes detailing the development and approval of the planning documents, including dates and responsible parties.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (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 Nr. 32.13.00 - Godewind / Am Fahrenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 32.13.00 GODEWIND/ AM FAHRENBERG



Official stamp and signature area for the Hansestadt Lübeck, including the name of the Mayor and the official title.



Datengrundlage: ALKIS, 10/2013
 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

unmaßstäblich
 Alle Maße sind in Meter angegeben
 10 20 30 50 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
- MI** Mischgebiet
z.B. MI 1 Zuordnung der Mischgebiete zur Nutzungsschablone
- SO PARKEN/PARKHAUS** Sondergebiet "Parken/Parkhaus"
- SO FERIEWOHNUNGEN** Sondergebiet "Ferienwohnungen"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GRZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 960 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

VER- UND ENTSORGUNG

- Versorgungsfläche
- Fernwärme

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

- z.B. (a) Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung des Bereichs, für den eine neue Geländeoberfläche festgesetzt ist (gem. textl. Festsetzung)
- festgesetzte neue Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Stellplätze
- Ausschluss von Nebenanlagen
- Bereich des Sondergebiets, in dem Dachterrassen zulässig sind (gem. textl. Festsetzungen)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
- Leitungsrecht (gem. textl. Festsetzungen)
- Geh- und Fahrrecht (gem. textl. Festsetzungen)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. textl. Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- (LPB)** Lärmpegelbereiche (gem. textl. Festsetzungen)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Geplante Ein- und Ausfahrten
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Straßenoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
TEIL B****Text zum Bebauungsplan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg -****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1 Art der baulichen Nutzung****1.1 Sondergebiet „Ferienwohnungen“**

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind nur dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen) zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. In den Erdgeschossen sind nur Schank- und Speisewirtschaften, Läden und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Allgemein zulässig sind Tiefgaragen, Außenbereiche für Schank- und Speisewirtschaften und Außenbereiche für Wellnessnutzungen. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Sondergebiet „Parken/Parkhaus“

Im Sondergebiet „Parken/Parkhaus“ sind ein Parkplatz, ein Parkhaus oder eine offene Parkpalette mit maximal 350 Parkplätzen, verteilt auf maximal vier Geschosse, zulässig. Parkplätze auf dem Dach des obersten Geschosses sind unzulässig. Allgemein zulässig sind ebenerdige Stellplätze, Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen.

(§ 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.

(§ 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO)

1.4 Mischgebiete

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**2.1 Grundflächenzahl**

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 2“ ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig; in dem als eingeschossig festgesetzten Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 2“ sind Überdachungen und Einhausungen von Lager- und Stellplatzflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
Bei Wohnungen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.3 Festgesetzte Geländeoberfläche
Für die mit „(G)“ bezeichnete Fläche in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ wird die neue Geländeoberfläche mit 6,00 m über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und innerhalb der mit „(t)“ bezeichneten Flächen des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Dachaustritte um bis zu 2,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Dachaustritte sind gruppiert anzuordnen und gestalterisch zusammenzufassen. Begehbare Dachterrassen mit zugehörigen Austritten sind im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ nur auf dem Dach des jeweils obersten Vollgeschosses zulässig und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ nur innerhalb der mit „(t)“ bezeichneten Flächen zulässig. In den übrigen Geschossen und im weiteren Plangebiet sind begehbare Dachterrassen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.5 Kellergeschosse
In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind bei der Berechnung der Geschossfläche Kellergeschosse nicht mitzurechnen. (§ 20 (3) BauNVO)
- 2.6 Staffelgeschosse
In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“, im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sowie in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ ist oberhalb des jeweils obersten Vollgeschosses ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss unzulässig. In den übrigen Baugebieten ist oberhalb des obersten Vollgeschosses maximal ein zusätzliches Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ müssen Außenwände von Staffelgeschossen nach Westen, Süden und Osten um mindestens 1 m hinter der Dachattika des darunter liegenden Vollgeschosses und nach Norden um mindestens 2,5 m hinter der Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.7 Überbaubare Grundstücksflächen
Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sowie in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ sind Balkone und Erker nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 3“ kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.8 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maße der Tiefe der Abstandsflächen
Innerhalb des mit „WA 2“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiets ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen nur für die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets „WA 2“ untereinander bis auf ein Maß von 0,3 H zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“, im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ und im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
Nebenanlagen sind mit Ausnahme der als Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. In dem als Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen gekennzeichneten Bereich des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ sind Außenbereiche für Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

- 4.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 41/15, 41/25, 41/26, der Stadtwerke Lübeck und der Entsorgungsbetriebe Lübeck, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke 61/8, 61/11, 112, 113 und 133 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.2 Die mit „GFL 2“ und „GFL 4“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.3 Die mit „GFL 3“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.4 Die mit „GF 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck und der Eigentümer der Flurstücke 112 und 133 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

- 5.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen „LPB III“ und „LPB IV“ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ in dB	
		Wohnräume	Bürräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

Die DIN 4109 kann bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und dem Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.3 Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 40 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.4 Im Sondergebiet „Parken/Parkhaus“ und im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.5 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist die mit „(G)“ bezeichnete Fläche zwischen den aufgehenden Hochbauten zu mindestens 80 vom Hundert mit einer im Mittel 50 cm starken vegetationsfähigen Überdeckung zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.6 In den neu anzupflanzenden Gehölzen sind 2 künstliche Fledermausquartiere und 2 Nisthöhlen für Höhlenbrüter zu installieren. Zudem sind an den neuen Gebäuden im Sondergebiet Ferienwohnungen oder im Wohngebiet „WA 1“ oder „WA 2“ zwei künstliche Fledermausquartiere zu installieren. Die Ersatzquartiere müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rodung der Gehölze bzw. unmittelbar nach Fertigstellung der neuen Gebäude funktionsfähig sein. Die Maßnahmen sind durch eine sachverständige Person zu planen und zu begleiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- 7.1 Die gekennzeichneten Einzelbäume an der Ecke Am Fahrenberg / Godewind sowie der flächig zum Erhalt festgesetzte Baum- und Gehölzbestand an der Ecke Steenkamp / Am Fahrenberg sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume und Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 7.2 Auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind min. 15 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. in einem maximalen Abstand von 15 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.3 Auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind min. 7 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.4 Auf der mit „(c)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Baum-, Strauch- und Heckenarten (s. Pflanzenauswahlliste) unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind in dieser Fläche min. 10 säulenförmige Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. verteilt zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen und Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.5 Die mit „(d)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 30 vom Hundert mit standortgerechten, ortstypischen Baum-, Strauch- und Heckenarten (s. Pflanzenauswahlliste) unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In dieser Fläche sind mind. 5 mittelkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen und Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.6 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind mind. 250 lfm Laubholzhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.7 Im Bereich des Vorplatzes im Sondergebiet Ferienwohnungen sind min. 3 mittelkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.8 Die bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche am Owendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau, Flur 000, Flurstück 110/12 mit der Größe von ca. 5.460 m² wird den Baugebieten folgendermaßen zugeordnet: MI 1-3 1.274m²; WA 1-2 1.962m²; WA 3 556 m²; SO Ferienwohnungen 153m²; SO Parkhaus 1.512m².

Artenauswahl mittelkronige Laubbäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere, Mehlbeere	Sorbus aria, intermedia
Robinie	Robinia pseudoaccacia
Baumhasel	Corylus colurna
Säuleneiche (Nähe Parkhaus)	Quercus robur Fastigiata
Pflanzqualität:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	

Artenauswahl Sträucher	
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarze und Rote Johannisbeere	Ribes nigrum /rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Pflanzqualität:	
Mind. Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm, o.B..	

Artenauswahl Heckenpflanzen:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflanzqualität:	
Mind. Heister, 2xv, o.B., Höhe 100-125 cm	

II. Hinweise

Städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des städtebaulichen Erhaltungsbereichs „Rose – Fehlingstraße – Steenkamp – Im Beiboot“ vom 28.11.1997. Die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Regelungen der Erhaltungssatzung gelten ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem Bereich Steenkamp 2 - 12 und Fehlingstraße 65 - 71a der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

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.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

Für die Flächen Fehlingstraße Nr. 67 und Nr. 71b besteht ein Altlastenverdacht.

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

Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März (§ 27a LNatSchG). Der Abriss der Südfassade der ehemaligen Werkstatt ist nur zulässig in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar. Diese Beschränkung entfällt, wenn das Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft wird und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht sowie der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird (§ 44 BNatSchG).

BEGRÜNDUNG

zum

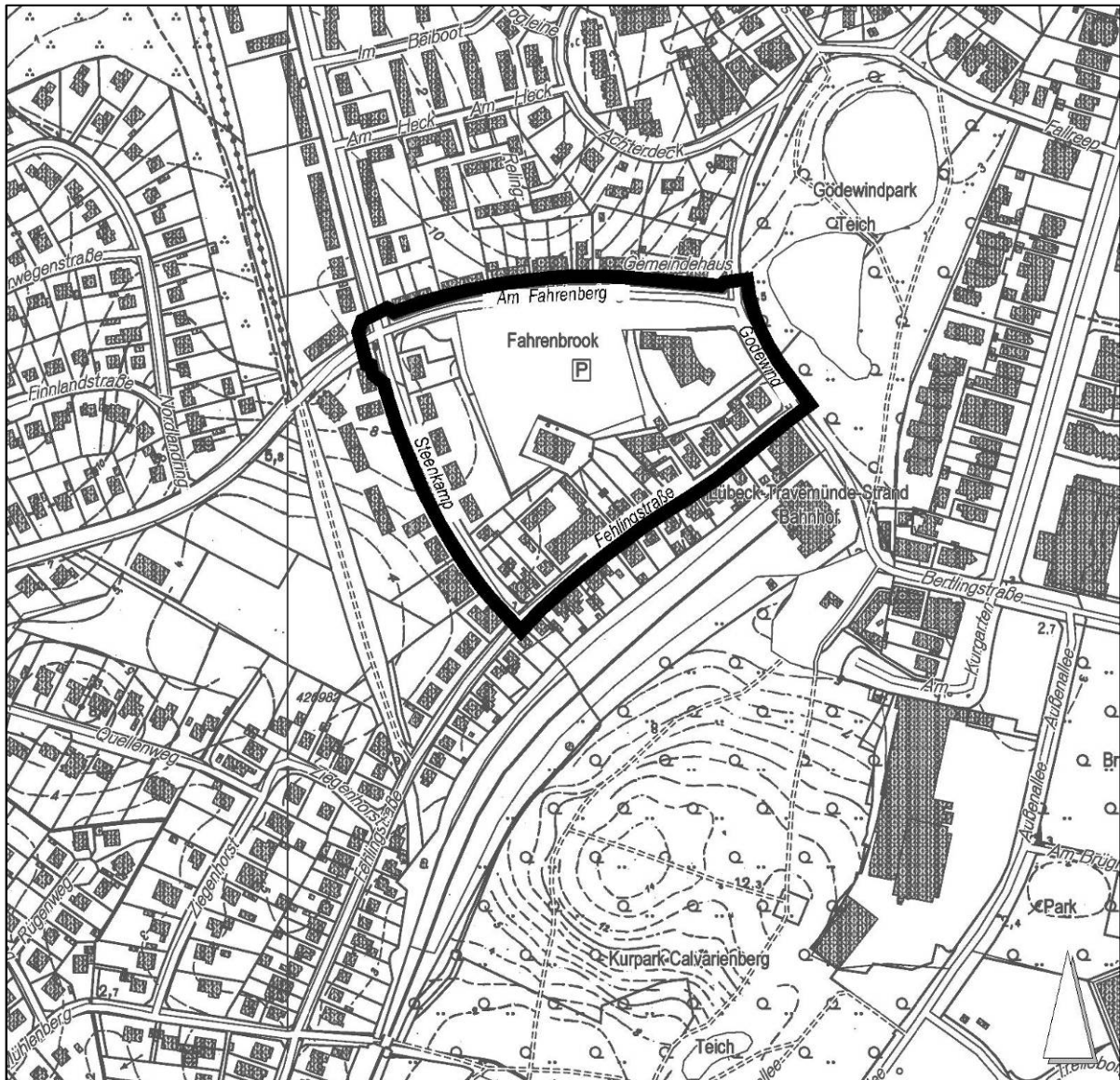
Bebauungsplan 32.13.00

– Godewind/ Am Fahrenberg –

Lübeck-Travemünde

Stand: Satzungsbeschluss

Fassung vom 24.04.2015



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
Email: stadtplanung@luebeck.de

Planungsbüro:

claussen-seggelke stadtplaner

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

Umweltbericht:

Andresen Landschaftsarchitekten

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	5
2. Ausgangssituation	5
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2 Natur und Umwelt	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
2.4 Bisheriges Planungsrecht	8
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	8
3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde	9
3.6 Fremdenverkehrssatzung	9
4. Ziele und Zwecke der Planung	9
5. Inhalt der Planung	10
5.1 Flächenbilanz	10
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung	11
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.2.4 Abweichendes Maß der Abstandsflächen	19
5.3 Erschließung	19
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	20
5.3.3 Innere Erschließung, Geh- und Fahrrechte	20
5.3.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze	20
5.3.5 Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte	21
5.4 Grün, Natur und Landschaft	22
5.4.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
5.4.2 Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	22
5.4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	23
5.5 Immissionsschutz	23
5.6 Nachrichtliche Übernahmen	27
5.7 Hinweise	27
6. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht	28
6.1 Einleitung / Methodik / Grundlagen	28
6.2 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans	28
6.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	29

6.3.1	Übergeordnete Ziele	29
6.3.2	Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)	29
6.3.3	weitere Schutzgebiete/ Schutzobjekte	30
6.3.4	Hochwasserschutz	30
6.3.5	Lärmschutz	30
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
6.4.1	Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)	30
6.4.2	Schutzgut Boden/ Wasser	31
6.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	33
6.4.4	Schutzgut Klima / Luft	36
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	36
6.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
6.4.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
6.4.8	Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs	38
6.5	Maßnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können	38
6.6	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	39
6.6.1	Erhaltung von Bäumen im Plangebiet	39
6.6.2	Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Plangebiet	39
6.6.3	Extensive Dachbegrünung	40
6.6.4	Intensive Dachbegrünung	40
6.6.5	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	41
6.6.6	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	41
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	42
6.8	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	42
6.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
6.10	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben	43
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	43
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	43
7.1.1	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	44
7.1.2	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	44
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	44
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	44
9.	Finanzielle Auswirkungen	45
9.1	Einnahmen	45
9.2	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	45
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	45
10.1	Verfahrensübersicht	45
10.2	Rechtsgrundlagen	46
10.3	Fachgutachten	47

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Hansestadt Lübeck, Stadtteil Travemünde, nordöstlich der Altstadt zwischen den Straßen Am Fahrenberg, Godewind, Fehlingstraße und Steenkamp.

Unmittelbar östlich schließt der Kurpark an das Plangebiet an, in unmittelbarer Nähe und damit fußläufig erreichbar befinden sich der Bahnhof Travemünde-Strand und der ZOB Travemünde. Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde mit Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen befindet sich in rund 1 km Entfernung, das Kurgebiet in 100 m Entfernung.

Begrenzt wird das 4,54 ha große Plangebiet im Norden durch die Straße Am Fahrenberg (Flurstück 39/86), im Osten durch die Straße Godewind (Flurstücke 42/1, 61/14), im Süden durch die Fehlingstraße (Flurstück 61/5) und im Westen durch den Steenkamp (Flurstück 61/12).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen des Parkplatzes Godewind, des ehemaligen Autohauses und des Blockheizkraftwerks sowie der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung bzw. gemischt genutzten Bebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die in der Gemarkung Gneversdorf, Flur 3 gelegenen Flurstücke 39/76, 39/80 tlw., 39/86 tlw., 41/15, 41/25, 41/26, 42/1 tlw., 174/43 und 337/39 sowie die in der Gemarkung Travemünde, Flur 3, gelegenen Flurstücke 61/5 tlw., 61/6, 61/7, 61/8, 61/11, 61/12 tlw., 61/15, 61/16, 112, 113, 133, 458/61, 476/61, 485/61, 514/61, 515/61, 516/61, 517/61, 535/61, 547/61, 560/61, 578/61 und 607/61 in Lübeck-Travemünde.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Attraktivitätssteigerung des „Zentralen Kurgebietes“ in Travemünde ist eines der Schlüsselprojekte zur Verbesserung der touristischen Nutzungen und seiner Erholungs- und Freizeitfunktionen, verbunden mit der Verbesserung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbilds. Dieses Ziel hat seinen Niederschlag in dem am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde gefunden. Der Tourismus hat für Travemünde eine herausragende Bedeutung, da er bedeutender Wirtschaftsfaktor ist und damit in erheblichem Maße Arbeitsplätze schafft.

Des Weiteren besteht in Travemünde eine erhöhte Wohnraumnachfrage, auch im Bereich eigentumsbildender Maßnahmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg ist unmittelbar westlich der hochwertig gestalteten Kuranlage „Godewind-Park“ und des Bahnhofs Travemünde-Strand gelegen.

Nach der Aufgabe des traditionsreichen Autohauses „Kittner“ am Godewind sollen diese Flächen und der benachbarte Parkplatz einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein privater Investor möchte die privaten Flächen des Autohauses „Kittner“ und einen Teil der städtischen Flächen des Parkplatzes Godewind erwerben und in diesem Bereich gewerbliche Ferienapartments, ergänzende touristische Nutzungen wie Gastronomie usw. sowie Geschosswohnungsbauten errichten.

Die westlich anschließenden Flächen sind im Besitz der Hansestadt Lübeck und werden derzeit als öffentlicher gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt. Hier sollen die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Sicherung von öffentlich nutzbaren Parkplätzen bzw. den Bau eines Parkhauses/ Parkpalette mit bis zu 350 Parkplätzen geschaffen werden.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der vorgenannten Nutzungen ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg, da die vorstehend beschriebenen Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig sind (siehe 2.4).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Am 04.11.2013 wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg gefasst. Dieser ersetzt die Ziele des Aufstellungsbeschlusses 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg vom 19.12.2011.

Der Bebauungsplan 32.13.00 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), im Normalverfahren aufgestellt.

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Der Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg umfasst zum größten Teil bereits versiegelte bzw. baulich genutzte Flächen.

An der Fehlingstraße befinden sich gemischte Bebauungsstrukturen mit Wohnen, Beherbergungsbetrieben und Handwerksbetrieben. Überwiegend ist eine zwei- bis dreigeschossige städtische Einzelhausbebauung mit z.T. umfangreichen Nebengebäuden und -anlagen vorzufinden.

In der Straße Steenkamp ist eine zweigeschossige, in der Straße Am Fahrenberg eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit großzügigen Gartenbereichen prägend.

Das Gebäude des ehemaligen Autohauses ist ein eingetragenes Kulturdenkmal, kann aber nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz in künftige Neubaukonzepte mit eingebunden werden. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Äußere des Gebäudes als bauliches Dokument der modernen Nachkriegsarchitektur in zeittypische Bauweise und gilt insbesondere dem straßenseitigen, konkav geschwungenen Baukörper mit dem Eingangsbereich. Das Gebäude hat eine besondere Bedeutung als Belegexemplar des architektonischen Schaffens des Architekten Waldemar Hüsing (1909-1981), der am Dessauer Bauhaus ausgebildet und von Mies van der Rohe beeinflusst wurde.

Von besonderer geschichtlicher Bedeutung ist die moderne Nachkriegsarchitektur in zeittypischer Bauweise mit Stahl/ Glas-Konstruktion in betont leichter, feiner Formensprache als repräsentativer Industriebau, der bis vor Kurzem noch als Autohaus genutzt wurde.

Die Fläche des Parkplatzes befindet sich ebenso wie die Straßenflächen im Plangebiet im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Auf dem Parkplatz Godewind stehen heute etwa 200 gebührenpflichtige Parkplätze zur Verfügung. Die Auslastung ist saisonal stark unterschiedlich.

Das Blockheizkraftwerk, rückwärtige Lagerflächen eines in der Fehlingstraße gelegenen Handwerksbetriebs und rückwärtige Parkplätze eines in der Fehlingstraße gelegenen Hotels werden über den Parkplatz erschlossen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

- keine -

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Am Fahrenberg, Moorredder (K28) und Gneversdorfer Weg (B 75) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über den in rund 150 m Entfernung gelegenen Bahnhof Lübeck-Travemünde Strand an das Schienennetz und über die Haltestellen Fehlingstraße, Am Fahrenberg und den Strandbahnhof an diverse Linien des städtischen Linienbusverkehrs angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (3. RNVP-HL).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 8 m über Normalhöhennull (ü NHN) auf ca. 2 m ü NHN ab. Die Straßen Am Fahrenberg, Steenkamp und Fehlingstraße liegen zwei bis fünf Meter über der Parkplatzfläche.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist in 700 m Entfernung zur Ostsee gelegen. Da Teile des Plangebiets eine Höhenlage von unter 3,50 m ü NHN aufweisen, ist eine potenzielle Hochwassergefährdung gegeben. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Hochwasserschutz festgesetzt (vgl. Kap. 7.1.2).

Geologie

Für die neu zu bebauenden Flächen im zentralen Bereich des Plangebiets (Parkplatzfläche und ehem. Autohaus) wurde 2013 eine Orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung stehen im Oberboden Sände an, während in den tieferen Schichten überwiegend Schluffe oder Torfboden anstehen. Im Rahmen der Erkundung wurde Grundwasser oberflächennah in einer Tiefe von im Mittel 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Bodenversiegelung

Die Flächen des ehemaligen Autohauses im Osten des Plangebiets sind bis auf eine im Vorbereich befindliche Rasenfläche versiegelt. Die öffentliche Parkplatzfläche weist überwiegend eine luft- und wasserdurchlässige, wassergebundene Decke auf. Im Westen der Parkplatzfläche und im Bereich des Heizkraftwerks sind große Flächenanteile voll versiegelt.

Die Wohnbaugrundstücke am Steenkamp und der Fehlingstraße weisen einen Versiegelungsgrad von ca. 20-50 % inklusive aller Nebenflächen auf, die gewerblich/ gemischt genutzten Grundstücke an der Fehlingstraße weisen einen Versiegelungsgrad von bis zu ca. 80 % inklusive aller Nebenflächen auf.

Vegetationsbestand

Die Parkplatzfläche ist durch alte, hochgewachsene Pappelreihen gegliedert und randlich von Grün- und Gehölzflächen umgeben. Die Straße Steenkamp weist einen umfangreichen Straßenbaumbestand auf. Die Straße Am Fahrenberg wird südlich durch einen Baum- und Gehölzstreifen begleitet.

Altlasten

Für die Fläche des ehemaligen Autohauses liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2012 vor. Auf dem Standort wurden Beprobungen des Bodens, des Grundwassers und der Bodenluft durchgeführt; die entnommenen Proben wurden auf nutzungsspezifische Schadstoffe untersucht. Es konnten nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrunds durch MKW im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellt werden, die sich jedoch auf an die Torfablagerungen sorptiv gebundenen Reste einer Untergrundverunreinigung beschränken, deren zentrales Quellpotenzial bereits im Zuge einer 1992/1993 stattgefundenen Bodensanierung entfernt wurde. Im Ergebnis ist eine relevante Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auszuschließen.

Ein weiteres Altlastengutachten im Jahr 2014 hat festgestellt, dass im Bereich des ehemaligen Autohauses und des heutigen Parkplatzes keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen und damit Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auszuschließen sind.

Allerdings ist mit kontaminationsbedingten Mehrkosten bei Baumaßnahmen zu rechnen, da in den oberflächennahen Auffüllungshorizonten gering erhöhte PAK-Gehalte festgestellt wurden. Diese Befunde sind wahrscheinlich auf teerhaltige Bestandteile innerhalb der Auffüllungen zurückzuführen. Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe kamen wahrscheinlich als Bestandteil der Auffüllungen bei deren Verfüllung zur Ablagerung. Aufgrund der stofflichen Zusammensetzung der Auffüllungen ist der oberflächennahe Bodenhorizont mit den Schadstoffen der PAK diffus verunreinigt und muss ausgetauscht werden.

Weiterhin wurde für weitere ehemals oder heute gewerblich genutzte Grundstücke im Plangebiet im Jahr 2014 eine historische Kurzrecherche der Altlastensituation angefertigt. Demnach ergibt sich für die Grundstücke Fehlingstraße Nr. 67 und 71b ein weiterer Untersuchungsbedarf, sofern dort eine Neubebauung erfolgt.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

Natur- und Artenschutz

siehe Umweltbericht

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 41/26 befindet sich in städtischem Eigentum und ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Flurstücke 39/76 und 113 befinden sich in städtischem Eigentum (Kurbetriebe bzw. Freiflächen); Flächenanteile sind mit Baulasten belegt sowie mit Erbbaurechten belastet. Die Flurstücke 61/15 und 61/16 befinden sich im Besitz der Stadtwerke Lübeck. Die weiteren Grundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplans getroffen. Aktuell würde die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erfolgen.

Der südwestliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des städtebaulichen Erhaltungsbereichs „Rose – Fehlingstraße – Steenkamp – Im Beiboot“ vom 28.11.1997. Ziel der Satzung gemäß § 172 BauGB ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

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 Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt das Plangebiet als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken und die Bebauung am Steenkamp und an der Fehlingstraße als Wohnbaufläche dar.

Für den Bereich des Plangebiets wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 32.13.00 die 114. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Beabsichtigt ist eine Änderung der derzeitigen Darstellungen „Wohnbaufläche“ und „Sonderbaufläche Parken“ in „Gemischte Bauflächen“.

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

Im gültigen Landschaftsplan (Karte Entwicklung) sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Somit steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplans nicht entgegen.

Im thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ (Entwurf) ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets gekennzeichnet mit dem Hinweis „Siedlungsflächen (Wohnen) in hochwassergefährdeten Bereichen angemessen schützen, i.d.R. keine Neubebauung zulassen“. Für die Baumreihen in der Fehlingstraße am südlichen Rand des Plangebiets wird empfohlen „Alleen und Baumreihen erhalten und klimaangepasst ergänzen“.

3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde

Für den Stadtteil Travemünde wurde im „Wohnbaulandkonzept Travemünde“ (InWIS, Oktober 2010) eine erhöhte Nachfrage bzw. eine angespannte Marktsituation im Wohnungsneubau ermittelt. Diese Nachfrage sei nicht allein im Bestand, d.h. durch Nutzung von Baulückenpotenzialen oder bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen zu befriedigen. Neue Wohnbauflächen sollen vorrangig an Standorten ausgewiesen werden, die aufgrund ihrer Nähe zu Stadtteilzentren bzw. dem Ortszentrum Travemünde geeignet sind, die vorhandenen Infrastrukturen zu stärken.

Vor dem Hintergrund der Altersstrukturverschiebung der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen benennt das Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde das Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung eines ausgewogenen Wohnungsmarkts ein Angebot zu entwickeln, das den wechselnden Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensalter und Lebensformen gerecht wird.

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

Das Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde, das am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen wurde (Pkt. 13.6, Drs.-Nr. 346), betrifft den vorliegenden Bebauungsplan insofern, als dass er auf der Fläche des Parkplatzes Godewind ein Parkhaus mit 550 Stellplätzen als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze auf dem Leuchtenfeld vorsieht. Von diesem Ziel wird bezüglich der Anzahl der Stellplätze abgewichen, die Anzahl der perspektivisch möglichen Parkplätze reduziert sich nach dem vorliegenden Konzept und dem Bebauungsplanentwurf von 550 auf 350.

3.6 Fremdenverkehrssatzung

Die Fläche des Autohauses grenzt östlich an den Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung Travemündes. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung. Daher ist die Bildung von Wohneigentum auch als Zweitwohnsitz oder privat genutzte Ferienwohnung (Wohnnutzung) ohne Genehmigungsvorgehalt zulässig.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Grundlagen für die weitere Steigerung der Attraktivität Travemündes als touristisches Ziel einerseits und als Wohnort andererseits zu schaffen.

Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Grundstücks des ehemaligen Autohauses am Godewind für Ferienapartments und die Umnutzung des Parkplatzes zu Bauflächen für Geschosswohnungsbau sowie die Errichtung eines Parkhauses im westlichen Plangebiet geschaffen werden.

Zudem sollen die bestehenden Nutzungen an der Fehlingstraße und an der Straße Steenkamp planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in der unmittelbaren Nähe zum Ortszentrum Travemünde, zum Kurgebiet und der dortigen vorhandenen Infrastrukturen sowie aufgrund der sehr guten MIV- und ÖPNV-Anbindung (Strandbahnhof) hervorragende Voraussetzungen als Standort für Ferienapartments und Eigentumswohnungsbau sowie für Parkflächen zur Befriedigung des (saisonalen) Stellplatzbedarfs für das Ortszentrum und das Kurgebiet.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 4,28 ha
davon:	
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauGB	ca. 1,29 ha
Mischgebiete gemäß § 6 BauGB	ca. 1,32 ha
Sondergebiete gemäß § 11 BauGB	ca. 1,07 ha
Versorgungsflächen	ca. 0,14 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,46 ha
Wohneinheiten	
im Bestand	ca. 45
neu geplant	ca. 70
Ferienwohnungen	
neu geplant	ca. 55
Gewerbeflächen	
im Bestand	ca. 2.700 m ² BGF
neu geplant	ca. 1.650 m ² BGF

Innerhalb des Plangebiets sollen neben der Bestandsbebauung zusätzliche Flächen für eine Bebauung mit ca. 100 bis 120 neuen Wohnungen bzw. Ferienapartments ausgewiesen werden.

Innerhalb des Plangebiets sollen Flächen für maximal 350 öffentliche Parkplätze, ggf. als Parkhaus, ausgewiesen werden (es sind 100 Parkplätze bei ebenerdiger Nutzung und 350 Stellplätze im Parkhaus möglich).

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Die exponierte Lage des stadtbildprägenden Gebäudes des ehemaligen Autohauses weist eine besondere städtebauliche Bedeutung auf. Die Umnutzung dieses Areals gegenüber der zum zentralen Kurgebiet Travemündes gehörigen hochwertigen Kuranlage „Godewind-Park“ wird sich positiv und prägend auf die Umgebung auswirken.

Unter Einbeziehung von Teilen des Hauptgebäudes des ehemaligen Autohauses sollen auf der zum Kurpark orientierten Fläche gewerbliche Ferienapartments in einem insgesamt viergeschossigen Baukörper neu errichtet werden. Der Baukörper soll hierbei die geschwungene Form des ehemaligen Autohauses aufnehmen, interpretieren und dabei das Erdgeschoss des ehemaligen Autohauses weitgehend erhalten. Die Ferienapartments sollen durch touristische Angebote wie Café/ Restaurant, kleinere Läden/ Dienstleister, Wellness-/ Fitnessseinrichtungen ergänzt werden, die saisonverlängernd wirken können.

Um die Vorplatzfläche des ehemaligen Autohauses an der Straße Godewind räumlich einzufassen und einen städtebaulichen Übergang zum benachbarten Gebäude Godewind Nr. 6 zu schaffen, ist an dieser Stelle die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers geplant.

Die westlich anschließenden Flächen sind im Besitz der Hansestadt Lübeck und werden derzeit als öffentlicher gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt. Nach dem Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde in der am 25.03.2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Fassung, soll im Bereich des heutigen Parkplatzes zwischen den Straßen Am Fahrenberg und Godewind der Bau eines Parkhauses mit 550 Parkplätzen ermöglicht werden, um insbesondere den saisonalen Bedarf an strand-, zentrums- bzw. kurgebietsnahen Besucherparkplätzen zu befriedigen und unter anderem auch einen Teilersatz für an anderen Standorten entfallende Parkplätze zu schaffen.

Das Parkhaus nimmt nur einen Teil der heutigen Parkplatzfläche ein. Die verbleibenden Flächen zwischen neu zu planendem Parkhaus und der ehemaligen Autohaus-Fläche sollen dem Wohnungsbau zugeführt werden, um die lokale Nachfrage an zentrumsnahe Wohnraum in Travemünde, auch im eigentumsbildenden Bereich, zu bedienen. Der Wohnungsbau ist als Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen in stadtvillenähnlichen Einzelbaukörpern, teilweise mit Staffelgeschoss, geplant. Es ist geplant, die Wohnbebauung auf einem Garagengeschoss zu errichten, um zum einen ein hochwassersicheres Erdgeschoss-Niveau sicherzustellen und zum anderen die notwendigen Stellplätze unterzubringen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

5.2.1.1 Sondergebiet „Ferienwohnungen“

Im östlichen Teil des Plangebiets ist die Errichtung von Ferienapartments und ergänzenden touristischen Angeboten wie Café/ Restaurant, kleineren Läden/Dienstleister, Wellness-/ Fitnessseinrichtungen geplant.

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Ferienwohnungen“ gemäß § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für dieses Teilgebiet genaue Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen getroffen.

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind nur dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen) zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Mit der Beschränkung der zulässigen Wohnnutzung auf Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, wird eine dauerhafte

Belebung Travemündes und insbesondere des Kurgebiets durch Feriengäste befördert. Aufgrund der großen Bedeutung des Tourismus für Travemünde ist es erforderlich, eine ausreichende Zahl von Quartieren für einen wechselnden Kreis von Feriengästen dauerhaft vorzuhalten.

Die Festsetzung widerspricht nicht einer ganzen oder teilweisen Veräußerung der Ferienapartments an Private. Allerdings ist in den Kaufverträgen festzuschreiben, dass dauerwohnliche Nutzungen, hierunter fallen auch Zweitwohnungen, ausgeschlossen sind. Die Ferienwohnung muss für den überwiegenden Teil des Jahres einer gewerblichen Vermietung an Feriengäste zur Verfügung gestellt werden.

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht vor, einen Teil des ehemaligen Autohauses in die Neubebauung des Ferienapartmenthauses zu integrieren. So soll der ehemalige Verkaufsraum des Autohauses mit seinem charakteristischen Vordach in den Erdgeschossbereich des Ferienapartmenthauses einbezogen und damit in seiner Erscheinung erhalten werden. Zur Ergänzung der Ferienwohnnutzung sollen hier gastronomische Betriebe (Café/ Restaurant), Läden und nicht störende Gewerbebetriebe, insbesondere Dienstleister wie z.B. Frisör/ Kosmetikstudio/ Wellness- und Finesseinrichtungen/ Fahrradverleih o.ä., zulässig sein. Diese Betriebe können auch einem weiteren Personenkreis als den örtlich ansässigen Feriengästen dienen und damit zur Förderung der touristischen Funktion des Plangebiets und des angrenzenden Kurgebiets beitragen.

Zwecks Klarstellung wird für den Bereich des Sondergebiets weiterhin festgesetzt, dass Tiefgaragen, Anlagen der Gebäudetechnik, Außenbereiche für Schank- und Speisewirtschaften, Außenbereiche für Wellnessnutzungen sowie sonstige Nebenanlagen allgemein zulässig sind. Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.2.1.2 Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“

Das für das öffentliche Parkhaus vorgesehene Baugebiet wird als Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Parkhaus mit maximal 350 öffentlichen Parkplätzen und zugehörigen Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten. Ebenfalls zulässig sind eine offene Parkpalette oder ebenerdige Parkplätze. Parkplätze auf dem Dach des obersten Geschosses sind aus Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung unzulässig.

Die im Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ festgesetzten Flächen dienen der Befriedigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, die sich aus dem Strandbetrieb, der Nutzungen im Kurgebiet und der touristischen Nutzung Travemündes ergeben.

Zunächst ist vorgesehen, ca. 100 Stellplätze als offenen, ebenerdigen Parkplatz zu schaffen. Perspektivisch schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses einer Parkpalette mit bis zu 350 Parkplätzen.

5.2.1.3 Allgemeine Wohngebiete

Die geplanten Bauflächen für Geschosswohnungen in der Mitte des Plangebiets werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (Bezeichnung „WA 1“, „WA 2“), die bestehenden Wohnnutzungen an der Straße Steenkamp werden durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (Bezeichnung „WA 3“) planungsrechtlich gesichert.

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

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ werden ausgeschlossen, um den zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ an der Straße Am Fahrenberg sollen Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sein, um hier je nach Nachfrage alternativ zu dauerwohnlischen Nutzungen wie im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ebenfalls eine gewerbliche Beherbergung einrichten zu können. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für sämtliche Arten von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen.

Südwestlich des neu festzusetzenden allgemeinen Wohngebiets ist ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Lübeck gelegen. Weiterhin befinden sich südwestlich bzw. südöstlich des festzusetzenden allgemeinen Wohngebiets gewerbliche Betriebe an der Fehlingstraße (Hotel und Dachdeckerbetrieb). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden, ohne dass bestehende Betriebe in ihrer ausgeübten Nutzung eingeschränkt werden (vgl. Kapitel 5.5).

5.2.1.4 Mischgebiete

Die Nutzungen an der Fehlingstraße/ Godewind werden durch Festsetzung als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht dem anzufindenden Gebietscharakter und der vorhandenen Nutzungsstruktur, die sich durch ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Beherbergungs- und Handwerksbetriebe) auszeichnen.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet ergeben sich keine Einschränkungen der vorhandenen Betriebe in Bezug auf ihre ausgeübte Nutzung. Die Betriebe auf den Grundstücken Fehlingstraße Nr. 67 und 71 haben den Charakter nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und sind damit mit den benachbarten Wohnnutzungen grundsätzlich verträglich (vgl. auch Kap. 5.5).

Um nachteilige Auswirkungen auf die bestehende und zukünftige Wohnbebauung durch Verkehrs- und Immissionsbelastungen zu vermeiden, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da durch diese in der Regel hohe Flächenumsätze und hohe Gewinnmargen realisiert und im Vergleich zu anderen Nutzungen höhere Mieten gezahlt werden können. Dies könnte zu einer Verdrängung der bestehenden Betriebe innerhalb des Mischgebiets führen. Insbesondere sollen nachteilige Veränderungen des Gebietscharakters, die durch Vergnügungsstätten hervorgerufen werden können („trading down-Effekt“), vermieden werden.

Der bestehende Dachdeckerbetrieb an der Fehlingstraße Nr. 71/ 71b nutzt bereits heute städtische Flächen zu Lagerzwecken. Im Bebauungsplan werden diese Flächen sowie eine kleinere Erweiterungsfläche in Richtung Osten als Mischgebiet gesichert. Eine Verträglichkeit einer gewerblichen Nutzung auf diesen Flächen mit der angrenzenden neuen Wohnbebauung im Norden sowie der bestehenden Bebauung im Süden (Mischgebiet) kann gewährleistet werden (vgl. Kap. 5.5).

5.2.1.5 Nebenanlagen

Das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Straße Steenkamp wird durch die in einer Bauflucht errichteten, straßenbegleitenden Gebäude geprägt. Wie auch an der Fehlingstraße prägen großzügige, begrünte Vorgärten das Erscheinungsbild. Die Bebauung ist Teil eines bestehenden städtebaulichen Erhaltungsbereichs gemäß § 172 BauGB (vgl. 2.4). Nebenanlagen,

z.B. in Form von Schuppen oder Müllstandorten, würden zu einer Beeinträchtigung des Stadtbilds führen und werden daher zwischen der Straßenverkehrsfläche und den überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

An der Straße Am Fahrenberg wird das städtebauliche Erscheinungsbild ebenfalls durch die auf der nördlichen Seite befindliche Bebauung mit begrünten Vorgärten geprägt. Dieses Erscheinungsbild soll für die geplante Bebauung auf der südlichen Straßenseite aufgegriffen und fortgeführt werden. Daher werden auch hier zwischen Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Fläche Nebenanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss dient darüber hinaus dem Schutz der Bäume, die gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplans Am Fahrenberg neu zu pflanzen sind (vgl. Kapitel 6.6.1).

Der Vorplatz vor dem Denkmal des ehemaligen Autohauses an der Straße Godewind soll von Nebenanlagen freigehalten werden, um aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen die freie Sicht vom Kurpark und von der Straße Godewind auf das Denkmal zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Außenbereiche von Schank- und Speisewirtschaften.

Der Ausschluss von Nebenanlagen wird im Bebauungsplan zum Erhalt bzw. Schutz des Stadtbilds und aus denkmalpflegerischen Gründen getroffen. Auf den Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Ausschlussflächen sind Nebenanlagen allgemein zulässig, sodass trotz dieser Festsetzungen ausreichend große Flächen zur Unterbringung von Nebenanlagen verbleiben.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß, mittels Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) bzw. Geschossflächen (GF) als Höchstmaß, mittels Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und mittels Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der Baukörper bestimmt.

Höhenlage baulicher Anlagen/ festgelegte Geländeoberfläche

Da Teile des allgemeinen Wohngebiets Am Fahrenberg und des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ unterhalb der hochwassersicheren Höhe von 3,50 m ü NHN gelegen sind, ist geplant, in Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets Am Fahrenberg und des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ eine hochwassersichere Höhenlage durch Aufschüttungen oder durch die Ausbildung eines Sockelgeschosses herzustellen. Es ergibt sich somit eine hochwassersichere Höhe von ca. 6,00 m ü NHN. Die Oberkante des Sockelgeschosses wird in dem mit „(G)“ bezeichneten Bereich als neue festgelegte Geländeoberfläche i.S.d. LBO Schleswig-Holstein verbindlich festgesetzt und ist damit Bezugshöhe für die zu errichtenden Vollgeschosse.

Im Bereich des ehemaligen Autohauses liegen der Vorplatzbereich auf ca. 2,35 m ü NHN und das bestehende Erdgeschoss auf 2,50 m ü NHN und damit im hochwassergefährdeten Bereich. Im Erdgeschoss wird hier das Wohnen durch Festsetzung ausgeschlossen, sodass keine Konflikte mit dem Hochwasserschutz entstehen.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2, Sondergebiet „Ferienwohnungen“

Die zulässige Höhe der Neubebauung soll sich an der bestehenden Bebauung nördlich der Straße Am Fahrenberg orientieren. Dort sind im Bestand bis zu dreigeschossige Gebäude plus ausgebautem Dachgeschoss vorhanden.

Im Bereich des neu auszuweisenden allgemeinen Wohngebiets „WA 1“ und des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ soll aufbauend auf dem bereits angesprochenen eingeschossigen Sockel eine maximal dreigeschossige Bebauung zugelassen werden. Unter Berücksichtigung der Oberkante des Sockelgeschosses als neu festgelegter Geländeoberfläche für die Teile des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sowie den westlichen, nicht-überbaubaren Teil des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ ergibt sich damit eine festzusetzende Zahl von maximal drei zulässigen Vollgeschossen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird dabei auf 16,00 m ü NHN begrenzt.

In den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ soll auf den Gebäuden jeweils ein zusätzliches Dachgeschoss als Staffelgeschoss zulässig sein. Die maximal zulässigen absoluten Gebäudehöhen werden hier baukörperbezogen zwischen 19,00 m ü NHN und 19,50 m ü NHN festgesetzt. Bezogen auf die neu festgelegte Geländeoberfläche werden drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss als zulässig festgesetzt. Das Dachgeschoss ist als Nicht-Vollgeschoss auszubilden und soll aus stadtgestalterischen Gründen nach Westen, Süden und Osten um mindestens 1 m und nach Norden um mindestens 2,5 m hinter der Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, um zur gegenüberliegenden, niedrigeren Bebauung zu vermitteln (sog. Staffelgeschoss).

Die Bestandsbebauung nördlich der Straße Am Fahrenberg weist in diesem Abschnitt Traufhöhen zwischen 12,20 m ü NHN und 16,25 m ü NHN und Firsthöhen zwischen 17,40 m ü NHN und 21,80 m ü NHN auf. Die Neubebauung passt sich damit verträglich in die bestehende städtebauliche Situation ein. Die Bebauung hält zudem gegenüber der bestehenden Bebauung nördlich der Straße Am Fahrenberg und an der Fehlingstraße einen ausreichenden Abstand ein, der gewährleistet, dass die Bestandsgrundstücke angemessen belichtet bleiben und dass von der Neubebauung keine erdrückende Wirkung ausgeht.

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ soll eine Neubebauung entstehen, die Teile des ehemaligen Autohauses als Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss einbezieht, mit darüber liegenden drei weiteren Geschossen. Für die baulichen Anlagen im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist die Bezugshöhe der bestehende Vorplatz mit einer Höhe von 2,35 ü NHN, daher sind hier überwiegend vier Vollgeschosse zulässig, wenngleich die maximale Höhe der Gebäude sowohl im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ einheitlich mit maximal 16,00 m ü NHN festgesetzt ist.

Rückwärtig ist ein eingeschossiger, maximal 6,00 m hoher Gebäudeteil für z.B. einen Wellnessbereich vorgesehen.

Der vorgesehene neue Baukörper im Mischgebiet „MI 1“ an der Straße Godewind soll dreigeschossig ohne zusätzliches Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan mit 14,00 m ü NHN festgesetzt. Das Gebäude nimmt die Flucht der Hauptfassade des Bestandsgebäudes Godewind Nr. 6 auf. In Anlehnung an den dort vorhandenen Vorbau soll auch das neue Gebäude die Möglichkeit eines eingeschossigen, maximal zwei Meter tiefen Vorbaus erhalten.

Sowohl die Neubebauung des ehemaligen Autohauses als auch die Vorplatzbebauung bleiben in ihrer Höhe damit unterhalb der Bestandsbebauung an der Straße Godewind, die in diesem Bereich durch drei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen gekennzeichnet ist.

Aus Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung wird die Bauhöhe der nördlichen Erweiterungsfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 2“ auf ein Geschoss und maximal 6,5 m ü NHN begrenzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“, im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sowie in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ ist oberhalb des jeweils obersten festgesetzten Vollgeschosses ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss unzulässig. In den übrigen Baugebieten ist oberhalb des obersten Vollgeschosses maximal ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig.

Dachform, Dachterrassen, Dachbegrünung

Die Gebäude im Bereich der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“, im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sollen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern errichtet werden, da dies die Nutzung der Dachflächen als Terrassen bzw. eine extensive Begrünung ermöglicht. Die zu begrünenden Anteile sind gesondert festgesetzt.

Um eine Zugänglichkeit der Dachflächen und ihre Nutzung als Dachterrassen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ – dort jedoch nur innerhalb der mit „(t)“ bezeichneten Flächen - durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Dachaustritte um bis zu 2,50 m überschritten werden dürfen. Hierbei ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese Bauteile gruppiert angeordnet und gestalterisch zusammengefasst werden. Begehbbare Dachterrassen mit zugehörigen Austritten sind in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ nur auf dem Dach des jeweils obersten Vollgeschosses zulässig.

Auf dem Dach des im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ zu errichtenden Gebäudes ist ebenfalls eine teilweise Nutzung als Dachterrasse geplant. Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen soll dieser Bereich in Bezug auf das zu überbauende Denkmal von den Straßen Am Fahrenberg und Godewind so wenig wie möglich einsehbar sein. Daher wird der Bereich, in dem eine Dachterrassennutzung zulässig ist, zeichnerisch gesondert festgelegt (mit „(t)“ bezeichnete Fläche). Eine Dachterrassennutzung soll sich damit auf die nicht-einsehbaren, rückwärtigen Bereiche beschränken.

Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen (Sichtbeziehung vom Kurpark) eine Dachterrassennutzung in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ nicht zulässig.

Im weiteren Plangebiet sind begehbbare Dachterrassen ausgeschlossen.

Erker/ Vorbauten

Aus städtebaulichen Gründen sind im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sowie in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ Balkone und Erker nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baufenster sind hierfür ausreichend groß ausgewiesen. In den übrigen Baugebieten richtet sich die Zulässigkeit von Balkonen und Erkern außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

Terrassen

Mit Ausnahme der Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen sind Terrassen in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Es gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung. Außenbereiche für gastronomische Nutzungen und Wellnessnutzungen stellen keine Terrassen dar, für diese Anlagen ist für das Sondergebiet „Ferienwohnungen“ eine gesonderte Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit getroffen worden.

Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“

Ein mögliches Parkhaus soll maximal vier Parkgeschosse erhalten. Das unterste Parkgeschoss soll auf dem Niveau des bestehenden Geländes bzw. leicht unterhalb des bestehenden Geländes errichtet werden. Darüber bauen zwei bzw. drei weitere Parkgeschosse auf. Ein zusätzliches Parken auf dem Dach ist nicht vorgesehen, ein entsprechendes Staffel-Parkgeschoss wird ausgeschlossen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des Parkhauses wird im Bebauungsplan mit 16,00 m ü NHN festgesetzt. Die Firsthöhen der Bestandsbebauung am Steenkamp betragen 18,50 m ü NHN, sodass das Parkhaus niedriger ausfallen wird als die Bestandsbebauung. Aufgrund der Topographie des Geländes, das zwischen Steenkamp und heutiger Parkplatzfläche um 2-3 m abfällt, und aufgrund des großen Abstands zwischen den Bestandswohngebäuden und dem Parkhaus, stellt sich die Gebäudehöhe des Parkhauses als verträglich dar. Insbesondere ist eine ausreichende Besonnung der Gärten sichergestellt. Gegenüber der Straße Am Fahrenberg wird das Parkhaus aufgrund der Topographie des Geländes nur wie zweigeschossig wirken.

Allgemeines Wohngebiet Steenkamp / Mischgebiet Fehlingstraße

Für die Baugebiete entlang des Steenkamps und der Fehlingstraße, die bereits im Bestand bebaut sind, wird das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert festgesetzt.

Am Steenkamp werden dem Bestand entsprechend durchgängig zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. An der Fehlingstraße/ Godewind werden dem Bestand entsprechend zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Damit wird auch der bestehenden städtebaulichen Erhaltungsverordnung Rechnung getragen, die den Erhalt der kleinteiligen Bebauung in diesem Bereich zum Ziel hat.

Für die Bestandsbebauung am Steenkamp und der Fehlingstraße ergibt sich keine Erfordernis für eine beschränkende Regelung zu Staffelgeschossen, hier sind Dach- und Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse auch oberhalb der festgesetzten maximalen Vollgeschosse zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets südlich der Straße Am Fahrenberg soll die Wohnbebauung auf einem Sockelgeschoss errichtet werden, das als Garage sowie für Nebenanlagen und Lagerräume genutzt werden soll. Dieses Geschoss umfasst ca. 90 % des Baulands im allgemeinen Wohngebiet. Es liegt unterhalb der neu festgesetzten Geländeoberfläche von 6,00 m ü NHN. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Berechnung der GRZ mitzurechnen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass für dieses Baugebiet („WA 1“, „WA 2“) eine höhere GRZ von 0,9 zugelassen wird. Die hierdurch entstehende zusätzliche Versiegelung wird durch eine intensive Begrünung der Geschossdecke kompensiert. Die tatsächliche oberirdische GRZ beträgt lediglich 0,4 und entspricht damit einer in allgemeinen Wohngebieten üblichen Bebauungsdichte.

Im Bereich des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ wird eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Für die Gestaltung der Außenanlagen, des Vorplatzes, sowie zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.

Für das Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung dieser festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung bedarf.

Für das allgemeine Wohngebiet am Steenkamp wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Dies berücksichtigt den Bestand zuzüglich angemessener baulicher

Erweiterungsmöglichkeiten. Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauGB eine Überschreitung dieser festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Hierdurch ist sichergestellt, dass 55 % des Baulands unbebaut bleiben und mit hohem Grünanteil gestaltet werden.

Die Grundstücke im festzusetzenden Mischgebiet „MI 2“ an der Fehlingstraße/ Godewind sind unterschiedlich groß und in unterschiedlichem Maß überbebaut. Unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten ist hier die Festsetzung einer GRZ von 0,4 städtebaulich angemessen und verträglich. Insbesondere ist die Festsetzung dieser im Vergleich zu der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6 etwas geringeren GRZ städtebaulich erforderlich, um die vorhandene Kleinteiligkeit der Bebauung im Sinne der bestehenden städtebaulichen Gestaltungssatzung auch für die Zukunft zu sichern. Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 BauGB eine Überschreitung dieser festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. In dem als eingeschossig festgesetzten Teil des Mischgebiets „MI 2“ sind Überdachungen und Einhausungen von Lager- und Stellplatzflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, um hier eine immissionsschützende Überdachung im Falle einer Erweiterung des Dachdeckerbetriebs umsetzen zu können. Dies ist städtebaulich verträglich, da die Flächen von der Fehlingstraße aus nicht einsehbar sind.

Geschossflächenzahl

Für das Sondergebiet „Ferienwohnungen“ wird eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet am Steenkamp wird eine zulässige GFZ von 0,6 festgesetzt, dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung bei einer ausnutzbaren GRZ von 0,3. Für das Mischgebiet an der Fehlingstraße/ Godewind wird eine GFZ von 0,8 (entspricht einer zweigeschossigen Bebauung) festgesetzt. Beim Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ ist eine Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich.

Geschossfläche

Für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ gilt, dass die Hochbauten auf einem eingeschossigen Sockelgeschoss errichtet werden sollen, dessen Oberkante gleichzeitig als neue maßgebliche Geländeoberfläche (Bezeichnung „(G)“) festgesetzt wird. Entsprechend sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche nur die oberirdischen Vollgeschosse anzusetzen, da das Sockelgeschoss nicht als oberirdisches Geschoss, sondern als Kellergeschoss gilt. Über die festgesetzte Geschossfläche hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ weitere Flächen im Staffelgeschoss zulässig.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das am Steenkamp festzusetzende allgemeine Wohngebiet „WA 3“ und die straßenseitigen Bereiche des Mischgebiets „MI 2“ an der Fehlingstraße/ Godewind gilt die offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, der in der Landesbauordnung geregelt ist, zu errichten. Ziel ist die Sicherung des bestehenden, aufgelockerten Straßenbilds. Für die übrigen Baugebiete ist die Festsetzung einer Bauweise städtebaulich nicht erforderlich bzw. wird durch baukörperähnliche Festsetzungen vorgegeben. Mit Ausnahme der Bebauung am Steenkamp, die aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Gestalt baukörperbezogen gesichert werden soll, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den bestandsüberplanenden Bereichen und im Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ als Flächenausweisungen festgesetzt. An der Fehlingstraße orientiert sich die straßenseitige Baugrenze an der Bestandsbebauung. Entlang des Steenkamps wird eine Baulinie festgesetzt. Im Bereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung (Steenkamp, Fehlingstraße) soll die städtebaulich prägnante, straßenbegleitende Bebauung auch bei Ersatz- und Neubauten wieder aufgegriffen werden und so das vorhandene städtebauliche

Erscheinungsbild erhalten werden. Die begrünte Vorgartenzone wird durch eine Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen gesichert.

Für die neu zu bebauenden Flächen im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ und in den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ erfolgt eine baukörperähnliche Festsetzung, um den insbesondere auf das Denkmal und die Topographie abgestimmten städtebaulichen Entwurf einer aufgelockerten Bebauung umzusetzen.

5.2.4 Abweichendes Maß der Abstandsflächen

Um die städtebaulich gewünschte einheitliche bauliche Struktur entlang der Straße Am Fahrenberg zu sichern, werden im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ baukörperähnliche Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Hierbei werden die nach § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vorgeschriebenen Abstandsflächen in diesen Bereichen unterschritten. Die baukörperähnliche Festsetzung stellt damit eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dar. Die Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen auf ein Maß von mindestens 0,3 H wird auch durch textliche Festsetzung gesichert. Ein Abstand von 7 Metern wird zwischen den Gebäuden mindestens eingehalten. Da davon auszugehen ist, dass die betroffenen Fassaden überwiegend fensterlos oder mit nur wenigen Fenstern errichtet werden, sind Beeinträchtigungen der Belichtung nicht zu erwarten. Der Brandschutz kann ebenfalls sichergestellt werden. Die Zulässigkeit des abweichenden Abstandsflächenmaßes bezieht sich nur auf die Gebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung „WA 2“ untereinander, nicht im Verhältnis zu benachbarten Bauflächen, so sind bspw. gegenüber dem Baugebiet WA 1 die Abstandsflächen nach LBO S-H einzuhalten.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straßen Am Fahrenberg, Godewind, Fehlingstraße und Steenkamp erschlossen. Die Straße Am Fahrenberg ist über die Straße Moorredder (K28) und den Gneversdorfer Weg (B 75) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet südlich der Straße Am Fahrenberg und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ werden für Kfz über einen neu zu errichtenden Erschließungsweg, der auch als Zufahrt zum Parkhaus/ Parkplatz sowie zum Blockheizkraftwerk dient, sowie über eine weitere Zufahrt von der Straße Am Fahrenberg aus erschlossen. Eine Kfz-Erschließung von der Straße Godewind aus ist nicht vorgesehen.

Die Parkflächen im Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ werden über die bestehende Zufahrt von der Straße Am Fahrenberg aus bzw. über den neu zu errichtenden Erschließungsweg angebunden; die Ausfahrt soll zur Straße Am Fahrenberg erfolgen.

Die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung (Hoeger & Partner, 2014) überprüft. Im Ergebnis führen die geplanten Nutzungen, insbesondere auch die Parkhausnutzung, zu keinen relevanten Qualitätseinbußen auf den angrenzenden Straßenzügen und Knotenpunkten. Die Verkehre können verträglich abgewickelt werden.

Die Nebenflächen (Gehwege) entlang der Straßen im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert. Erweiterungen werden nicht erforderlich. Radwege sind aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über den in rund 150 m Entfernung gelegenen Bahnhof Lübeck-Travemünde Strand an das Schienennetz und über die Haltestellen Fehlingstraße, Am Fahrenberg und den Strandbahnhof an diverse Linien des städtischen Linienbusverkehrs angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (3. RNVP-HL).

5.3.3 Innere Erschließung, Geh- und Fahrrechte

Die Erschließung der Garagen und Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet südlich der Straße Am Fahrenberg und das Sondergebiet „Ferienwohnungen“ erfolgt über den neu zu errichtenden Erschließungsweg auf dem Flurstück 113.

Das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Lübeck, die Stellplätze des Hotels Landhaus Bode und die Betriebsflächen des Dachdeckerbetriebs Fehlingstraße 71/71b werden ebenfalls über diesen neu zu errichtenden Erschließungsweg erschlossen. Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten wird die Erschließung im Bebauungsplan gesichert.

Weitere Geh- und Fahrrechte wurden westlich und südwestlich des Blockheizkraftwerks in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Belieferung und Wartung des Blockheizkraftwerks, die Betriebsverkehre des Dachdeckerbetriebs, die Zuwegung zu Parkplätzen im Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ und die Andienung der privaten Stellplätze sicherzustellen. In der Dimensionierung wurden ebenfalls die Belange der Feuerwehr berücksichtigt.

5.3.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die geplanten öffentlichen Parkplatzflächen sollen ausschließlich über die Straße Am Fahrenberg erschlossen werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Parkplatz oder ein Parkhaus mit bis zu 350 öffentlichen Parkplätzen auf bis zu vier Parkebenen.

Für die geplanten Geschosswohnungen und Ferienwohnungen ist die Errichtung eines eingeschossigen Garagengeschosses mit ca. 100 privaten Stellplätzen geplant. Die Erschließung ist über einen neu zu errichtenden Erschließungsweg, der von der Straße Am Fahrenberg ausgeht, vorgesehen. Eine weitere Zufahrt ist weiter östlich an der Straße Am Fahrenberg geplant. Die Bereiche der Zufahrten können der Planzeichnung entnommen werden.

Sowohl im öffentlichen Parkhaus (Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“) als auch in der Garage des allgemeinen Wohngebiets bzw. des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ ist die Unterbringung von Fahrradstellplätzen in ausreichender Zahl möglich.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in gesondert hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Die Festsetzung dient der Sicherung eines aufgelockerten Siedlungsbilds, das vom Straßenraum aus nicht durch Stellplätze, Garagen und Carports dominiert werden soll.

Die für Stellplätze vorgesehenen bzw. erforderlichen Flächen werden, sofern sie außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen liegen, im Bebauungsplan zeichnerisch gesondert festgesetzt.

An der Straße Steenkamp erfolgt das Parken im öffentlichen Straßenraum. Aus stadtgestalterischer Sicht (städtebaulicher Erhaltungsbereich) sollen hier zukünftig vor und zwischen den Gebäuden keine offenen Stellplätze neu angelegt werden.

5.3.5 Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt die Fläche des Blockheizkraftwerks als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest.

Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden, ohne dass es hierzu einer besonderen Festsetzung bedarf.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sowie Gasleitungen sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

Sämtliche Leitungen zur Wasser- und Energieversorgung sind für die neu zu bebauenden Bereiche des Plangebiets neu zu verlegen.

Fernwärme

Ein Anschluss der Neubebauung an das im Plangebiet vorhandene BHKW bzw. das Nahwärmenetz der Stadtwerke Lübeck ist grundsätzlich beabsichtigt und wird im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft.

Im Plangebiet verläuft eine Fernwärmeleitung, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans verlegt werden muss. Die Leitung soll zukünftig vom BHKW aus in Richtung Am Fahrenberg und dort parallel zur Straße Am Fahrenberg auf privatem Grund geführt werden. Hierfür wird ein entsprechendes Leitungsrecht („GFL 2“) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Leitung darf nicht überbaut werden.

Elektrizität

Zwischen dem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Lübeck und den Straßen Steenkamp bzw. Fehlingstraße verlaufen im Bestand Elektrizitätsleitungen, die über ein Leitungsrecht („GFL4“) gesichert werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2,0 m.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

Die Kanalisation im Bereich des Plangebiets wird derzeit vom Mischsystem auf das Trennsystem umgestellt. Die Straße Am Fahrenberg besitzt derzeit noch eine Mischwasserkanalisation. Sobald in dieser Straße eine Regenwasserleitung neu verlegt ist (geplanter Beginn der Baumaßnahmen Ende 2015), kann auf die das Plangebiet querende, in Richtung Kurpark verlaufende Regenwasserleitung DN 700 teilweise verzichtet werden. Nach Fertigstellung der Regenwasserleitung Am Fahrenberg kann das Teilstück „Steenkamp - Heizwerk“ stillgelegt werden. Der verbleibende östliche Teil des Regensieles soll weiterhin als öffentliche Leitung zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet genutzt werden. Im Bebauungsplan wird hierfür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht („GFL 3“) mit 3,5 m Breite zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck festgesetzt. Die Leitung darf nicht überbaut werden.

Im Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck ist die Fläche mit einem Abflussbeiwert von 0,85 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der festzusetzenden GRZ kann das Niederschlagswasser ohne Rückhaltung abgeleitet werden.

Auch eine Vorreinigung des Regenwassers ist nicht erforderlich. Für ein Parkhaus muss im Zuge der Genehmigungsplanung eine Vorreinigung geprüft werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Die Behälter sind am Tage der Abfuhr an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den neu zu bebauenden Bereichen des Plangebiets werden verschiedene Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen festgesetzt. Die Anpflanzflächen sind in der Planzeichnung zeichnerisch abgegrenzt.

Entlang der Straße Am Fahrenberg sind auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen mindestens 15 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen. Hiermit kann ein Teilausgleich für die im Plangebiet zu fällenden Bäume geschaffen werden und eine straßenbegleitende Begrünung sichergestellt werden. Die Bäume sind in einem maximalen Abstand von 15 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche entlang des privaten Erschließungswegs sind mind. 7 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen. Hiermit wird eine angemessene Begrünung entlang des privaten Erschließungswegs erreicht.

Westlich des Sondergebiets „Parken/ Parkhaus“ soll gegenüber dem bestehenden Wohngebiet am Steenkamp entlang der gesamten Grundstücksgrenze eine umfangreiche Eingrünung mit standortgerechten, ortstypischen Baum-, Strauch- und Heckenarten erfolgen.

Zudem sollen in dieser Fläche mind. 10 säulenförmige Laubbäume gepflanzt werden (in der Planzeichnung mit „(c)“ bezeichnete Flächen).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind mind. 250 lfm Laubholzhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Übergangsbereich zwischen dem im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ anzulegenden Garagengeschoss zu den tiefer liegenden, südlich angrenzenden Flächen (in der Planzeichnung mit „(d)“ bezeichnete Flächen) soll eine Eingrünung mit standortgerechten, ortstypischen Baum-, Strauch- und Heckenarten erfolgen. In dieser Fläche sind zudem mind. 5 mittelkronige, einheimische Laubbäume zu berücksichtigen.

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind zur grünen Gestaltung des Vorplatzes mind. 3 mittelkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen.

5.4.2 Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz des Stadtbilds sowie zum Erhalt der ökologischen Funktion wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, an der Ecke Steenkamp/ Am Fahrenberg, eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Weiterhin werden drei ortsbildprägende Bäume an der Ecke Am Fahrenberg/ Godewind zum Erhalt festgesetzt.

Die gekennzeichneten Einzelbäume sowie der flächig festgesetzte Baum- und Gehölzbestand sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume und Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

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

Im Plangebiet sind – mit Ausnahme des Sondergebiets „Parken/ Parkhaus“ - zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).

Zur Förderung des Kleinklimas und zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind in den neu zu bebauenden Bereichen des Plangebiets Dachbegrünungen vorzusehen:

- In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 40 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Im Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ und im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist die mit „(G)“ bezeichnete Fläche zu mindestens 80 vom Hundert mit einer im Mittel 50 cm starken vegetationsfähigen Überdeckung zu versehen und zu begrünen.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist potenziell durch Verkehrslärmimmissionen (umgebende Straßen, Bahnlinie Lübeck - Travemünde Strand) und durch Immissionen bestehender Handwerksbetriebe (Fehlingstraße) und Beherbergungsbetriebe (Fehlingstraße) beeinträchtigt. Vom Betrieb des geplanten Parkhauses und der Zufahrt zur Tiefgarage gehen selbst Emissionen aus.

In dicht besiedelten Räumen wie der Hansestadt Lübeck sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden, welche die Planung von schutzbedürftigen Nutzungen erschweren. Dies gilt auch für den Standort Godewind/ Am Fahrenberg, der durch Lärmimmissionen insbesondere des Straßenverkehrs, eines Blockheizkraftwerks und angrenzender gewerblicher Nutzungen vorbelastet ist.

Der Bebauungsplan 32.13.00 betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge. Planerisches Ziel ist die Nachnutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche (ehem. Autohaus) und die Nachverdichtung einer bislang untergenutzten städtischen Parkplatzfläche für Wohnnutzungen, Fremdenbeherbergung und als Parkhaus. Für eine solche Nutzung des Standorts sprechen sowohl die Nähe zum Kurgebiet, zum Strand und zum Travemünder Zentrum, die gute Infrastruktur im Umfeld (sowohl Einzelhandel als auch

medizinische und soziale Infrastruktur) als auch die Verkehrsanbindung (Strandbahnhof, ÖPNV und Straßennetz).

Trotz der Vorbelastungen besteht daher ein berechtigtes Interesse, hier neue Baugebiete auch für z.T. schutzbedürftige Nutzungen auszuweisen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gleichzeitig darf die neu entstehende schutzbedürftige Bebauung bestehende Nutzungen in ihrer Umgebung (Blockheizkraftwerk, Gewerbebetriebe) nicht einschränken. Nach dieser Maßgabe sind Möglichkeiten des Immissionsschutzes zu prüfen.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2014 eine schalltechnische Untersuchung durch das ALN Akustik Labor Nord durchgeführt.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der umliegenden Straßenzüge und Knotenpunkte (u.a. Moorredder, Am Fahrenberg, Godewind, Fehlingstraße und Steenkamp) ein.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Travemünde-Strand wurden auch mögliche Immissionen des Schienenverkehrs mit dem Prognosehorizont 2025 berücksichtigt.

Weiterhin wurde ein Betrieb des geplanten neuen öffentlichen Parkhauses mit 350 Parkplätzen in die Berechnung der Verkehrsräusche eingestellt. Auch ein offener Parkplatz oder eine Parkpalette sind möglich.

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte anhand der in der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ festgelegten Orientierungswerte.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass in einem rund 8 m tiefen Streifen entlang der Straßen Am Fahrenberg und Godewind die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

An den zur Straße Am Fahrenberg zugewandten Baugrenzen werden bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung geplanter Gebäude, Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) am Tage und bis zu 56 dB(A) in der Nacht prognostiziert, d.h. Überschreitungen von bis zu 12 dB gegenüber den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

In den übrigen als allgemeine Wohngebiete oder Sondergebiet „Ferienwohnungen“ festzusetzenden Bereichen sind mit Beurteilungspegeln bis zu 60 dB(A) am Tage und bis zu 50 dB(A) in der Nacht ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen. Die Lärmbelastung bewegt sich damit noch im Rahmen der in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

An der Straße Godewind ist mit prognostizierten Beurteilungspegeln von bis zu 68 dB(A) am Tage und bis zu 58 dB(A) in der Nacht eine Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete um bis zu 8 dB tags/nachts möglich. In den übrigen Bereichen der festzusetzenden Mischgebiete können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Dennoch werden zur Minderung der Beeinträchtigungen Schutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände scheidern aufgrund der städtebaulichen Situation (verdichteter Stadtraum, Platzmangel, Höhe der zu schützenden Gebäude, gestalterische Aspekte) aus. Der erforderliche Schallschutz kann durch passive Maßnahmen am Gebäude, insbesondere durch besondere Fensterkonstruktionen, sichergestellt werden. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Schallimmissionsprognose mit einer

freien Schallausbreitung gerechnet hat und die geplanten Gebäude nicht berücksichtigt hat. In der Umsetzung der Planung ist zu erwarten, dass durch die Bebauung entlang der Straßen Am Fahrenberg und Godewind eine gewisse abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Bebauung erzielt werden kann; mindestens aber wird so je Gebäude eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite entstehen können. In der Umsetzung der Planung ist es dann möglich, besonders schutzbedürftige Räume wie Schlafräume oder auch Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone) bevorzugt zu dieser lärmabgewandten Seite anzuordnen. Werden Außenwohnbereiche von Wohnungen lärmzugewandt orientiert, so sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Loggien oder Wintergärten mit teilgeöffneten Bauteilen vorzusehen.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Für die zu bebauenden straßennahen Bereiche (Am Fahrenberg, Godewind) wird Lärmpegelbereich IV festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets ergibt sich Lärmpegelbereich III bis II.

Die Baugrenzen wurden in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs nach Erstellung des Schallgutachtens soweit zurückgenommen, dass keine Gebäude mehr innerhalb des ermittelten Lärmpegelbereichs V liegen. Auf eine Festsetzung kann daher verzichtet werden.

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich. Für die übrigen Lärmpegelbereiche werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile konkret festgesetzt.

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III bis IV sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Für lärmzugewandte Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich III gelten folgende Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden: Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Die Außenbauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird. Für den Lärmpegelbereich IV ergeben sich höhere Anforderungen, die gesondert festgesetzt sind.

Die genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern. Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämm-Maß der Wand der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden

kann. Durch Schallübertragung über Lüftungselemente darf das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für das Außenbauteil nicht unterschritten werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gewerbelärm

Auf die bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ und im Mischgebiet) wirken Immissionen bestehender Gewerbebetriebe sowie eines Blockheizkraftwerks ein.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ALN Akustik Labor Nord, 2014) wurden die im Plangebiet an maßgeblichen Immissionsorten schutzbedürftiger Nutzungen zu erwartenden Beurteilungspegel prognostiziert. Mit dem Ziel der Ermittlung realistischer Annahmen wurde eine Betriebsbefragung der Gewerbebetriebe „Landhaus Bode“, Fehlingstraße Nr. 67 und Dachdeckerbetrieb Thiele & Söhne, Fehlingstraße Nr. 71, vorgenommen. Für das BHKW lagen Angaben der Stadtwerke Lübeck vor, zudem erfolgte im September 2014 eine erneute gutachterliche Untersuchung durch das Büro ALN.

Gewerbebetriebe

Für den Tagzeitraum wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm berechnet. Dies gilt auch für mögliche kurzzeitige Geräuschspitzen. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

An dem dem Dachdeckerbetrieb Fehlingstraße Nr. 71/ 71b unmittelbar gegenüberliegenden Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird der Richtwert am Tage im Bestand zwar ausgeschöpft, ein schalltechnischer Konflikt besteht derzeit jedoch nicht.

Der Dachdeckerbetrieb, der bereits heute Teile des städtischen Grundstücks zu Lagerzwecken nutzt, strebt eine geringfügige Erweiterung an. Im Bebauungsplan werden das derzeitige Betriebsgrundstück sowie eine kleinere Erweiterungsfläche in Richtung Osten als Mischgebiet gesichert.

Sofern hier eine Erweiterung des Dachdeckerbetriebs umgesetzt wird, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen, dass eine schalltechnische Verträglichkeit mit der angrenzenden neuen Wohnbebauung im Norden sowie der bestehenden Bebauung im Süden (Mischgebiet) gewährleistet ist. Dies ist nach Einschätzung der Hansestadt Lübeck der Fall, sofern weiterhin, wie im Bestand, kein Nachtbetrieb (22-6 Uhr) erfolgt. Erforderlichenfalls wird der Antragsteller verpflichtet, für ausreichenden aktiven Schallschutz (Wände, Überdachungen, Einhausungen) auf dem eigenen Grundstück zu sorgen.

In den festgesetzten Mischgebieten könnten sich zukünftig weitere Gewerbebetriebe ansiedeln. Für sie gilt ebenfalls, dass sie das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören dürfen bzw. selbst für einen ausreichenden Schallschutz sorgen müssen.

Insofern ist durch mögliche zusätzliche Gewerbebetriebe im Mischgebiet insgesamt keine erhebliche Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten. Im Mischgebiet gilt insbesondere das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Blockheizkraftwerk

Für die Immissionsorte in dem an der Straße Steenkamp festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet werden - bei Berücksichtigung des derzeitigen Betriebs des Heizkraftwerks - nachts

Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm von 7 - 8 dB prognostiziert. Am Tage treten keine Überschreitungen auf. An den nächstgelegenen Immissionsorten der geplanten Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist tags mit Richtwertüberschreitungen von 2 - 7 dB zu rechnen; in der Nacht mit Überschreitungen von 9 - 19 dB.

Eine Berechnung der tieffrequenten Geräuscheinwirkung (für Frequenzen unterhalb 100 Hz) wurde für einen Immissionspunkt im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ durchgeführt. Es tritt eine starke tonale Komponente bei 80 Hz auf. In diesem Frequenzband sind Überschreitungen der Anhaltswerte nach DIN 45680 während der Tageszeit von etwa 22 dB und während der Nacht von 28 dB zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass auch an der Bestandsbebauung am Steenkamp und der Fehlingstraße entsprechende Richtwertüberschreitungen auftreten.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass aus schalltechnischer Sicht eine Verträglichkeit zwischen Heizwerkbetrieb und geplanter Wohnbebauung hergestellt werden kann, wenn Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemission des Schornsteins (Einbau weiterer Schalldämpfer, Abgasmündungsgeräusch) ergriffen werden. Die Prognoseergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass mit umgesetzten Schallschutzmaßnahmen keine Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Weiterhin zeigt sich, dass eine Überschreitung der Anhaltswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 45680 durch tieffrequente Geräuscheinwirkungen beim Betrieb des Heizwerks nicht zu erwarten ist.

Im Ergebnis zeigt sich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, wenn die entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärm sowie Schallminderungsmaßnahmen am BHKW umgesetzt werden. Die Umsetzung der erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen am BHKW wird durch eine vertragliche Regelung mit den Stadtwerken Lübeck sowie einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Investor der neuen Wohnbebauung gesichert.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Das Gebäude des ehemaligen Autohauses ist ein eingetragenes Kulturdenkmal. Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für das Vorhaben gilt, soweit das Denkmal betroffen ist, ein fachrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.

Städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des städtebaulichen Erhaltungsbereichs „Rose – Fehlingstraße – Steenkamp – Im Beiboot“ vom 28.11.1997. Die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs wird nachrichtlich übernommen.

5.7 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.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

Für die Flächen Fehlingstraße Nr. 67 und Nr. 71b besteht ein Altlastenverdacht (vgl. Kapitel 2.2).

6. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

6.1 Einleitung / Methodik / Grundlagen

Zu den Zielen und Inhalten der Planung vgl. Kapitel 4 und 5.

Zeitgleich zum Bebauungsplan 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt sind.

Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

- Darstellungen des Landschaftsplans sowie des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck,
- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.13.00; Büro Brien Wessels Werning, Landschaftsarchitekten, Lübeck 02/2013, ergänzt und überarbeitet durch Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck 11/2013,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel 03/2014 bzw. 09/2014,
- Orientierende Altlastenuntersuchung zu Godewind Nr. 5, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 04/2012,
- Historische Recherche der Altlastensituation zum Bebauungsplan 32.13.00, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 02/2014,
- „Wohnen am Kurpark“, Orientierende Baugrunduntersuchung, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 01/2014,
- „Wohnen am Kurpark“, Orientierende Altlastenuntersuchung zur Ermittlung kontaminationsbedingter Mehrkosten, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 01/2014,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für die 113. Änderung des Flächennutzungsplans/ B-Plan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg, Travemünde, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 11/2013.

6.2 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Zu den Zielen und Inhalten der Planung vgl. Kapitel 4 und 5.

Für die Umweltprüfung sind folgende Festsetzungen relevant:

- Festsetzung von hochwassersicheren Höhenlagen für Wohnnutzungen;
- Festsetzung eines Sondergebiets „Ferienwohnungen“ unter Einbeziehung von Teilen des denkmalgeschützten ehemaligen Autohauses Kittner (GRZ 0,6, Gebäudehöhe 16,00 m ü NHN);

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Am Fahrenberg mit stadtvillenartiger Wohnbebauung (GRZ 0,9, Gebäudehöhen WA 1 16,0 m, WA 2 19,0 m - 19,50 m);
- Festsetzung eines Mischgebiets MI 1 an der Straße Godewind als Übergang zur Bestandsbebauung an der Fehlingstraße (GRZ 0,6, Gebäudehöhe 14,0 m);
- Festsetzung eines Sondergebiets „Parken/ Parkhaus“ (GRZ 0,6, Gebäudehöhe 16,0 m);
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets WA 3 für die vorhandene Bebauung am Steenkamp (GRZ 0,3, II-geschossig);
- Festsetzung eines Mischgebiets MI für die vorhandene Bebauung an der Fehlingstrasse (GRZ 0,4, II-geschossig);
- Festsetzung von Leitungstrassen (Fernwärme parallel zur Straße am Fahrenberg, Regenwasserleitung mittig im Plangebiet);
- Überplanung eines Großteils des Bestandsgrün (Bäume und Baumgruppen);
- Festsetzung von größtmöglicher Durchgrünung für das neue Wohngebiet: extensive Dachbegrünung auf neuen Baukörpern und dem Parkhaus, Intensivbegrünung auf dem Garagengeschoss, Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen zur Gliederung und Einbindung in die vorhandene Bebauung;
- Vertragliche Regelung zur Anrechnung von externen Ausgleichsmaßnahmen (Lübeck-Moorgarten, Ökopool Owendorfer Hof).

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

6.3.1 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:

6.3.2 Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

Im gültigen Landschaftsplan (Karte Entwicklung) sind für das Plangebiet (in rot) keine Aussagen getroffen (das Symbol V Verkehrsflächen und G Gewerbeflächen bezieht sich auf südlich angrenzende Bereiche). Somit stehen die geplanten Vorhaben den Aussagen des Landschaftsplans nicht entgegen.

Im thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck, Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel in Lübeck“ (Entwurf) ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets (Autohaus Kittner) gekennzeichnet mit dem Hinweis „Siedlungsflächen (Wohnen) in hochwassergefährdeten Bereichen angemessen schützen, i.d.R. keine Neubebauung zulassen“. Für die Baumreihen in

der Fehlingstraße und am Steenberg am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird empfohlen „Alleien und Baumreihen erhalten und klimaangepasst ergänzen“.

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

6.3.3 weitere Schutzgebiete/ Schutzobjekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Hinweise auf archäologische Denkmale liegen derzeit nicht vor. Teile des Gebäudes des ehemaligen Autohauses sind eingetragenes Kulturdenkmal.

6.3.4 Hochwasserschutz

Gemäß Generalplan Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2007 ist das Plangebiet nicht als Hochwasserrisiko-Zone eingestuft. Ein diesbezügliches Hochwasserrisiko besteht somit nicht. Eine aktuellere Bewertung des Hochwasserrisikos (Karte „Vorläufige Bewertung des HW-Risikos: Potenziell signifikante Hochwasserrisikogebiete für die Flussgebietseinheit Schlei/ Trave im M 1: 200.000, Land SH) zeigt, dass das Plangebiet nah an den „Gebieten mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser“ liegt.

Da das Plangebiet unterhalb der Bemessungsgrenze für das hundertjährige Hochwasser (3,50 m über Normalhöhennull) liegt, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die vorschreibt, dass bei Wohnungen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits baulich genutzten Bereich, der im Sinne der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht werden soll. Aus diesem Grund sollen die Flächen trotz ihrer Lage im hochwassergefährdeten Bereich für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden.

6.3.5 Lärmschutz

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

- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- 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

Zur Beschreibung des Plangebiets vgl. Kapitel 2.1

Das Plangebiet ist potenziell durch Verkehrslärmimmissionen (umgebende Straßen, Bahnlinie Lübeck - Travemünde Strand) und durch Immissionen bestehender Handwerksbetriebe (Fehlingstraße) und Beherbergungsbetriebe (Fehlingstraße) sowie des Blockheizkraftwerks beeinträchtigt.

Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion der privaten Frei- und Gartenflächen in den vorhandenen Wohngebieten bleibt erhalten.

Die neu bebauten Teile des Plangebiets erfahren eine deutliche Aufwertung durch die geplante Erholungsinfrastruktur wie Ferienwohnungen, Café/ Restaurant, kleinere Läden/ Dienstleister, Wellness-/ Finesseinrichtungen, die saisonverlängernd wirken können. Die wichtige, aber sehr schmale Fußwegeverbindung parallel zur Straße Am Fahrenberg, die bei Großveranstaltungen intensiv genutzt wird, kann um eine Fußwegeverbindung entlang der neuen Gebäude ergänzt werden.

Emissionen/ Immissionen

Zur Beurteilung der Auswirkungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Vorbelastungen im Plangebiet (Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen, des BHKW und der gewerblichen Nutzungen) und den neu entstehenden Lärmimmissionen durch zunehmende Verkehre (Parkhaus Wohnbebauung, öffentliches Parkhaus) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind für die bestehende und die neue Wohnnutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gleichzeitig darf die neu entstehende schutzbedürftige Bebauung bestehende Nutzungen in ihrer Umgebung (Blockheizkraftwerk, Gewerbebetriebe) nicht einschränken. Unter dieser Maßgabe wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5 Immissionsschutz zusammengefasst. Im Ergebnis zeigt sich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, wenn entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärm getroffen sowie Schallminderungsmaßnahmen am BHKW umgesetzt werden.

Für die Wohnbevölkerung der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete ist von keiner stärkeren Lärmbelastung durch das geplante Wohngebiet und das geplante Parkhaus im Vergleich zur derzeitigen Situation (Parkplatzbetrieb, Gewerbebetrieb Autohaus) auszugehen.

Kompensationsbedarf

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere zum Schutz der Schlafruhe in der Nacht, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 5.5).

6.4.2 Schutzgut Boden/ Wasser

Bestandsaufnahme

Boden

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 8 m über Normalhöhennull (ü NHN) auf ca. 2 m ü NHN ab. Die Straßen Am Fahrenberg, Steenkamp und Fehlingstraße liegen zwei bis vier Meter über der Parkplatzfläche.

Für die neu zu bebauenden Flächen im zentralen Bereich des Plangebiets (Parkplatzfläche und ehem. Autohaus) wurde 2013 eine Orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Insgesamt wird eine sehr heterogene Untergrundausbildung festgestellt.

Nach Auffüllungen mit Mittelsanden in einer Mächtigkeit von 1 m stehen im westlichen Plangebiet (geplantes Parkhaus) ca. 2,5 m starke Mudden an, die von Beckenschluffen und Geschiebemergel unterlagert werden. Im östlichen Plangebiet (Wohnbebauung) befindet sich unter der Auffüllung eine ca. 60 cm starke Sandschicht, die durch eine 5,4 m starke Torfschicht unterlagert wird. Danach folgt Geschiebemergel.

Der Bodengutachter empfiehlt auf Grund der Anmoorablagerungen eine Pfahlgründung aller neuen Gebäude.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist überwiegend nur gering. Eine uneingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet nicht gegeben.

Wasser

Im Rahmen der Erkundung wurde Grundwasser oberflächennah in einer Tiefe von im Mittel 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den untersuchten Grundstücken auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der geringen Durchlässigkeit der oberflächennah anstehenden Anmoorablagerungen nicht möglich.

Vorbelastungen durch Bodenversiegelungen und Altlasten

Die Flächen des ehemaligen Autohauses im Osten des Plangebiets sind zu einem großen Teil versiegelt. Die öffentliche Parkplatzfläche weist überwiegend eine wassergebundene Decke auf. Im Westen der Parkplatzfläche und im Bereich des Heizkraftwerks sind große Flächenanteile voll versiegelt. Die Wohnbaugrundstücke am Steenkamp und der Fehlingstraße weisen einen Versiegelungsgrad von ca. 25 % inklusive aller Nebenflächen auf, die gewerblich/ gemischt genutzten Grundstücke an der Fehlingstraße weisen einen Versiegelungsgrad von bis zu ca. 80 % inklusive aller Nebenflächen auf.

In Teilbereichen des Plangebiets besteht ein Altlastenverdacht (vgl. Kapitel 2.2).

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 sowie Mudden und Torfe.

Kompensationsbedarf

Um die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden/ Wasser ermessen zu können, wurde die geplante Versiegelung der vorhandenen Versiegelung gegenübergestellt. Die geplante Versiegelung wurde auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs an Hand der Grundflächenzahl GRZ bzw. der jeweils zulässigen Überschreitung ermittelt. Eine ausführliche Darstellung der Bilanzierung erfolgte im Grünordnerischen Fachbeitrag.

Zusammenfassend erbrachte die quantitative Bilanzierung nach Baurechtserlass einen Kompensationsbedarf für die Eingriffe in das Schutzgut Boden/ Wasser von **ca. 5.620 m²**, davon fallen auf die

- Bestandsgebiete: ca. 1.969 m²
- Neue Wohngebiete und SO Ferienwohnungen: 2.164 m²
- Sondergebiet Parkhaus: 1.487 m²

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich zu betrachten.

6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Vegetation / Biotoptypen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im Februar 2013 und ergänzend im Januar 2014 eine Biotoptypenkartierung anhand der Biotoptypenliste des Landesamts für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein 2003 durchgeführt. Das Plangebiet der Bestandsaufnahme umfasst den Plangeltungsbereich. Die Einzelbäume sind bei der Vermessung des Geländes mit ihrem Stammdurchmesser erfasst, bei der Kartierung als Baumart bestimmt und um ihren Kronendurchmesser ergänzt worden (s. Anlage Plan 1 Biotop- und Nutzungstypen und Tabelle im Grünordnerischen Fachbeitrag). Die nicht vermessenen Erschließungsflächen (Gebäudezuwegungen, Terrassen, Stellplätze, Lagerflächen etc.) in den privaten Garten- und Freiflächen der Fehlingstrasse und am Steenkamp sind überwiegend nicht dargestellt.

Neben den typischen Siedlungsbiotopen in den privaten Garten- und Freiflächen (Intensivrasen, nicht heimische Gehölzanpflanzungen u.ä.) finden sich vor allem in den Parkplatzflächen und deren Randbereichen sowie in den Übergangsbereichen zur vorhandenen Bebauung bzw. zum BHKW zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen, von denen viele nach der Baumschutzsatzung Lübeck geschützt sind. Es handelt sich um angepflanzte Bäume wie Birken, Ahorne, Kastanien, Eichen und Platanen. In Randbereichen finden sich aber auch Sämlinge von Erlen, Weiden und Eschen. Die dominanten Pappeln im Binnenbereich des Parkplatzes sind im Kronenbereich deutlich gekappt.

Fauna

Parallel zum B-Plan wurde eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erarbeitet (11/2013). 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:

Alle 29 potenziell vorkommenden *Brutvogelarten* im Plangebiet sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins auf der Vorwarnliste verzeichnet ist. Gefährdete Arten sind nicht zu erwarten.

Für *Fledermäuse* hat das Plangebiet als Jagdhabitat nur potenziell geringe Bedeutung. Die vorhandenen strukturreichen Gebüsche sind zu klein als dass sie eine höhere Bedeutung bekommen könnten. Im Hinblick auf das Potential des Plangebiets als Winter- oder Sommerquartier ist festzustellen, dass die bewohnten bzw. genutzten Gebäude so gut unterhalten sind, dass kein besonderes, sondern nur ein allgemeines Potenzial für Fledermausquartiere vorhanden ist. Die leer stehenden Gebäude im Plangebiet haben mit Ausnahme der Well-„Eternit“-Verkleidung an der Südseite (Fledermaussommerquartier) keine Nischen und Winkel, die generell als Fledermausquartier für Spalten bewohnende Arten (Zwerg- und Mückenfledermaus) in Frage kommen. Weitere potenzielle kleine Quartiere, sog. „Tagesverstecke“ können in strukturreichen Bäumen bestehen. Die Pappeln des Parkplatzes

wurden eingehend untersucht und keine potenziellen Quartiere festgestellt. Einige vorhandene Astlöcher sind nicht so ausgefault, dass sie in Frage kommen.

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

Umweltauswirkungen der Planung (Bäume)

Von den im Plangebiet insgesamt vorkommenden 125 Einzelbäumen, von denen ein großer Teil nach der Satzung zum Schutz des Baumbestands in Lübeck geschützt ist, sind 106 von der Überbauung betroffen. Im Grünordnerischen Fachbeitrag sind diese Bäume einzeln gelistet sowie der Umfang der erforderlichen Ersatzpflanzungen ermittelt. Insgesamt sind **177** neue Bäume anzupflanzen. Im weiteren Verfahren ist abzustimmen, inwieweit die erforderliche Anzahl durch größere Pflanzqualitäten verringert werden kann.

Ein Teil der erforderlichen Neuanpflanzungen kann im Plangebiet erfolgen (s. Kap. 6.2), weitere Baumpflanzungen können auf externen Ausgleichsflächen in Lübeck Moorgarten erfolgen (s. Kap. 6.5).

Folgende Baumgruppen und Einzelbäume können voraussichtlich erhalten bleiben:

- Baumgruppen und Einzelbäume am westlichen Ende der Straße Am Fahrenberg (Baum-Nr. 45, 46),
- eine Baumgruppe am östlichen Ende der Straße Am Fahrenberg (Baum-Nr. 22, 23, 24),
- Einzelbäume im Bereich des BHKWs und der Privatgärten (Baum-Nr. 58, 70, 71, 72),
- Einzelbäume im Übergang zu den privaten Grundstücken (Baum-Nr. 60-69).

Ein Großteil der Bäume an der Straße Am Fahrenberg kann nicht gehalten werden, da sie innerhalb oder zu nah an der geplanten, zu verlegenden Fernwärmetrasse liegen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Trassenvarianten geprüft, die allerdings ausscheiden: Eine Verlegung der Fernwärmeleitung unter Gebäuden ist auszuschließen. Eine Verlegung in den Straßenraum „Am Fahrenberg“ ist aus Platzgründen nicht möglich.

Zudem werden die straßennahen Grundstücksbereiche im Zusammenhang mit der Neubebauung teilweise angeschüttet, um mit den einzelnen Gebäudeerschließungen annähernd das Straßenniveau zu erreichen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird bei genauerer Höhenplanung geprüft, inwieweit einzelne Bäume an der Straße erhalten bleiben können. Die Bilanzierung geht vom schlechtesten Fall aus, d.h. dass keine Bäume an der Straße bis auf die oben genannten erhalten bleiben.

Umweltauswirkungen der Planung (Tiere)

Wirkungen auf Vögel

Durch den Verlust einiger Bäume und Gebüsche verlieren die potenziellen Brutvogelarten zumindest Teile ihres potenziellen Lebensraums. Durch die neue parkartige Grünfläche im neuen Wohngebiet und den Grünstreifen am Südrand entsteht im Gegenzug aber auch neuer Lebensraum für die anpassungsfähigen Gehölz- und Siedlungsvögel.

Die Arten mit großen Revieren können die neuen Grünflächen in der neuen Wohnanlage weiter nutzen oder in die Umgebung ausweichen. Die Gebäudebrüter verlieren mit den etwas ruderalen Parkplatzrandflächen Teile ihres Nahrungsgebiets. Beide Arten sind zur Nahrungssuche auf schütter bewachsene Flächen angewiesen. Wenn eine neue Bebauung entsteht, können diese Arten den Raum weiterhin nutzen. Die Zwischenphase als Baustelle mit kleinflächigen, offenen Bodenstellen wäre für diese Arten förderlich. Neu angelegte Ziergrünflächen, die zumindest in den ersten Jahren noch relativ schütter bewachsen sind, bieten diesen Arten bessere Lebensbedingungen als die bestehenden, dichter zugewachsenen Bestände. Mit Dachbegrünungen und der naturnahen Gestaltung der Ziergrünflächen kann zusätzlich Lebensraum geschaffen werden. Die übrigen Arten sind als Baum- oder Gebüschbrüter typische und häufige Arten der Laub- und Mischwälder sowie der Gartenstadt. Sie verlieren durch den Verlust der Pappeln, der kleinen Grünflächen und Gebüsche zumindest Teile ihrer Reviere. Sie verlieren eventuell in geringem Maße Möglichkeiten zur Nestanlage und kleine Teile ihres Nahrungsreviers. Die durch das Vorhaben verloren gehenden Gehölze werden durch die zu erwartenden Gehölze in der Parkanlage der Wohnanlage und dem Grünstreifen am Südrand ersetzt. Die Arten sind wenig anfällig gegenüber Störungen. Alle kommen auch im dicht 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.

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

Wirkungen auf Fledermäuse

Von den potenziellen 4 Tagesversteck-Quartierbäumen sind zwei von der Überplanung betroffen. Die anderen beiden können erhalten bleiben. Die potenzielle Nahrungsfläche mittlerer Bedeutung (Gebüsche) wird zunächst etwas verkleinert, jedoch wird mit der neuen Grünfläche am Südrand des Vorhabens neue potenzielle Nahrungsfläche heranwachsen. Zudem ist der Anteil an der gesamten potenziell vorhandenen Nahrungsfläche in der Umgebung (Gehölze und Binnenwasserflächen) so groß, dass genügend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Ein Abriss des Werkstattgebäudes mit potenziellen Fledermausquartieren in der Südfassade in der Zeit von März bis November kann zu Tötungen der dort den Tag verbringenden Fledermäuse führen. Der Abriss muss daher auf die Monate Dezember bis März beschränkt bleiben oder es müsste vor Abriss überprüft werden, ob tatsächlich Fledermäuse vorhanden sind. Ggf. sind dann besondere Maßnahmen (z.B. Installation von künstlichen Fledermausquartieren) und eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

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 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 Verwirklichung des Vorhabens zum Eintreten von Verboten nach § 44 (1) BNatSchG kommen könnte, wenn die Südfassade der

ehemaligen Werkstatt abgerissen wird (Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte von Fledermäusen). Der Abriss muss daher auf die Monate Dezember bis März beschränkt bleiben oder es müsste vor Abriss überprüft werden, ob tatsächlich Fledermäuse vorhanden sind. Falls ja, sind dann besondere Maßnahmen oder eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Entsprechend ihrer Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Sie sind in der Regel zeitlich vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam sein zu können. Mit der Schaffung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse wären die ökologischen Funktionen zu erhalten.

6.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme

Klima

Der Landschaftsplan stellt die Lübecker Klimasituation in sechs unterschiedlichen Klimatotypen dar. „Klimatope“ sind die Kleinklimate relativ klar umgrenzter Teilgebiete der Stadtlandschaft, die aufgrund ihrer spezifischen Oberflächen- und Nutzungsstruktur jeweils unterschiedliche Klimaverhältnisse entwickeln. In der Zusammenschau stellen alle Klimatope das Lübecker Lokalklima, d. h. das Klima der bodennahen Luftschicht dar.

Das Plangebiet gehört zum Klimatotyp „Siedlungsklima“, das überwiegend in durchgrünten Wohngebieten mit vergleichsweise gutem Luftaustausch und geringerer Erwärmung im Sommer vorherrscht. Für die Bevölkerung bestehen hier gute bioklimatische Verhältnisse.

Gefährdet ist dieser Klimatyp durch eine Verringerung des Gehölzanteils sowie durch bauliche Verdichtung.

Luft

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

Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht erforderlich.

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit der vorhandenen Wohnbebauung an den Rändern, dem großflächigen, mit Pappeln bestandenen Parkplatz in der „Senke“ sowie dem denkmalgeschützten 50er Jahre-Industriebau sowie dem BHKW relativ heterogen ausgebildet:

Der südliche und westliche Rand wird geprägt durch Wohnbebauung: während die Straße Steenkamp durch sehr einheitliche zweigeschossige Baukörper mit jeweils mehreren Wohneinheiten flankiert wird, befinden sich in der Fehlingstraße gemischte Bebauungsstrukturen mit Wohnen, Beherbergungsbetrieben und Handwerksbetrieben in überwiegend zwei- bis dreigeschossiger städtischer Einzelhausbebauung. In der Straße Am Fahrenberg, allerdings bereits außerhalb des Plangebiets, findet sich eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit großzügigen Gartenbereichen.

In den Straßen Steenkamp und Fehlingstraße stehen jeweils auf einer Seite Straßenbäume.

Das nördliche und nordöstliche Plangebiet ist überwiegend unbebaut und gekennzeichnet durch größere Höhenunterschiede. So fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten von ca. 8 m über NN auf ca. 2 m ü NN ab. Die Straßen Am Fahrenberg, Steenkamp und Fehlingstraße liegen zwei bis fünf Meter über dieser als Parkplatz genutzten „Senke“. Insbesondere südlich der Straße Am Fahrenberg fällt das Gelände um 2-3 m in einer Böschung ab. In der Böschung stehen eine unregelmäßige Baumreihe (überwiegend Birken) und mehrere Einzelbäume. Das Parkplatzgelände wird durch große Pappeln geprägt, in den Randbereichen haben sich kleinere Gebüsch- und Baumgruppen angesiedelt.

Eine weitere Besonderheit im Plangebiet bildet das stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Autohauses „Kittner“, das halbkreisförmig Richtung Osten zur hochwertig gestalteten Kuranlage „Godewind-Park“ ausgerichtet ist. Die exponierte Lage des Gebäudes weist zusammen mit dem Vorplatz eine besondere städtebauliche Bedeutung auf. Das Erdgeschoss des Gebäudes liegt auf 2,50 m ü NHN und damit im hochwassergefährdeten Bereich.

Noch eine Besonderheit im Plangebiet stellt das zwischen Parkplatz und Wohngebiet liegende Blockheizkraftwerk dar.

Umweltauswirkungen der Planung

Durch die geplante Bebauung wird es zu einer deutlichen Veränderung des Stadt- und Landschaftsbilds kommen. Die derzeit nur saisonal intensiv (Parkplatzflächen) oder gar nicht genutzten Flächen (Leerstand Autohaus) werden in eine der Zentrums- und Strandnähe angemessene verdichtete Wohnnutzung übergeführt, die insgesamt als eine deutliche Aufwertung des Quartiers betrachtet werden kann. Das derzeitige - bedingt durch die großen Pappeln und viele Baumgruppen - grüne Erscheinungsbild des Plangebiets wird sich jedoch durch die bauliche Verdichtung mehrgeschossiger Bebauung stark verändern. Baumassen und -höhen orientieren sich dabei jedoch an der umgebenden Bestandsbebauung, so dass insgesamt von einem dem Standort angemessenen Verdichtungsgrad auszugehen ist. Angestrebt wird eine hochwertige Bebauung mit qualitätsvoller Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung.

Durch die Ausschöpfung einer Vielzahl von Bepflanzungsoptionen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken) wird ein Höchstmaß an Durchgrünung für das neue Wohnquartier erreicht.

Denkmalbereich

Die exponierte Lage des stadtbildprägenden Gebäudes des ehemaligen Autohauses weist eine besondere städtebauliche Bedeutung auf. Die Umnutzung dieses Areals gegenüber der zum zentralen Kurgebiet Travemündes gehörigen hochwertigen Kuranlage „Godewind-Park“ wird sich positiv und prägend auf die Umgebung auswirken.

Unter Einbeziehung von Teilen des Hauptgebäudes des ehemaligen Autohauses sollen auf der zum Kurpark orientierten Fläche gewerbliche Ferienapartments in einem viergeschossigen

Baukörper neu errichtet werden. Der Baukörper soll hierbei die geschwungene Form des ehemaligen Autohauses aufnehmen und interpretieren. Die Ferienapartments sollen durch touristische Angebote wie Café/ Restaurant, kleinere Läden/ Dienstleister, Wellness-/ Fitnessanlagen ergänzt werden, die saisonverlängernd wirken können.

Um die Vorplatzfläche des ehemaligen Autohauses an der Straße Godewind räumlich einzufassen und einen städtebaulichen Übergang zum benachbarten Gebäude Godewind Nr. 6 zu schaffen, ist an dieser Stelle die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers geplant.

Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit s. Kap. 5.2.2 der Begründung

Der Gestaltung des vorhandenen Reliefs sowie der Integration des vorhandenen Denkmals kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das denkmalgeschützte ehemalige Autohaus Kittner wird in seinen wesentlichen Gebäudeteilen (Fassade) in die Neubebauung integriert.

6.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Tabelle 1: Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

Eingriff	Ausgleichsflächenbedarf
Verlust von 106 Einzelbäumen, z.T. geschützt nach Baumschutzsatzung	Neupflanzung von 177 Bäumen
Verlust von 2 potenziellen Tagesquartierbäumen der Fledermäuse (Baum Nr. 75 + 122)	Installation von künstlichen Fledermausquartieren
Zusätzliche Versiegelung	5.620 m ²

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

- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG und § 44 BNatSchG,
- Installation von künstlichen Fledermausquartieren und Bruthöhlen in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen,
- Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

6.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

6.6.1 Erhaltung von Bäumen im Plangebiet

Die gekennzeichneten Einzelbäume an der Ecke Fahrenberg/ Godewind sowie der Gehölzbereich an der Ecke Steenkamp/ Am Fahrenberg sowie die Straßenbäume in der Fehlingstraße und in der Straße Steenkamp sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen

6.6.2 Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Plangebiet

Ein Teil der erforderlichen 177 Baum-Neuanpflanzungen kann im Plangebiet erfolgen. Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch keine Detailplanung vorliegen kann, sind für einzelne Teilbereiche bestimmte Pflanzvolumina überschlägig ermittelt, die sich graduell bei der Realisierung noch verändern können. Sollte bei der weiteren Detailplanung (Gebäude und Freiflächen) festgestellt werden, dass die vorgesehene Anzahl der Neupflanzungen nicht unterzubringen ist, sind diese Bäume auf den Ersatzflächen zu pflanzen.

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

- Straßenbaumpflanzungen entlang der Straße Am Fahrenberg:

Auf den mit "(a)" bezeichneten Flächen sind mindestens 15 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen. Hiermit kann ein Teilausgleich für die im Plangebiet zu fällenden Bäume geschaffen werden und eine straßenbegleitende Begrünung sichergestellt werden.

Pflanzvolumen: mind. **15 Straßenbäume** im Abstand von i. M. ca. 15 m

- Baumpflanzungen entlang des Erschließungswegs:

Auf der mit "(b)" bezeichneten Fläche entlang des privaten Erschließungswegs sind mind. 7 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen. Hiermit wird eine angemessene Begrünung entlang des privaten Erschließungswegs erreicht.

Pflanzvolumen: mind. **7 Straßenbäume** im Abstand von i. M. ca. 12 m

- Eingrünung gegenüber dem Wohngebiet Steenkamp:

Westlich des Sondergebiets „Parken/ Parkhaus“ soll gegenüber dem bestehenden Wohngebiet am Steenkamp entlang der gesamten Grundstücksgrenze eine umfangreiche Eingrünung mit standortgerechten, ortstypischen Baum-, Strauch- und Heckenarten erfolgen. Zudem sollen in dieser Fläche mind. 10 säulenförmige Laubbäume gepflanzt werden (in der Planzeichnung mit "(c)" bezeichnete Flächen).

Pflanzvolumen: ca. **300 m² Strauchpflanzung und 10 Laubbäume**

- Begrünung innerhalb der neuen Bauflächen:

Zwischen den neu geplanten Wohnhäusern entsteht (überwiegend auf der intensiv begrünten Tiefgarage, s. Kap. 6.6.4) ein grüner Binnenbereich, der überwiegend für die private Erholung genutzt wird. In diesem Bereich sind zur Einfriedung von gebäudenahen Terrassen, zur Gliederung des Wegesystems oder zur Akzentuierung von Eingangsbereichen geschnittene Laubholzhecken zu pflanzen.

Pflanzvolumen: ca. 250 lfm Laubholzhecken

Im Übergangsbereich zwischen dem im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ anzulegenden Garagengeschoss zu den tiefer liegenden, südlich angrenzenden Flächen (in der Planzeichnung mit "(d)" bezeichnete Flächen) soll eine Eingrünung mit standortgerechten, ortstypischen Baum-, Strauch- und Heckenarten erfolgen. Dabei sind verschiedene Nutzungen und Funktionen zu berücksichtigen: die Trasse der Regenwasserleitung ist frei zu halten, ggf. sind punktuelle Kinderspieleinrichtungen und ggf. ein Wellness-Außenbereich vorzusehen sowie hausnahe Terrassenbereiche. Die bauliche Kante zum Sockelgeschoss der Tiefgarage ist gestalterisch einzubinden. Da noch keine Freiraumplanung für diese Fläche vorliegt, wird eine 30%ige Begrünung der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt.

Pflanzvolumen: ca. 150 m² Strauchpflanzung und 5 Laubbäume**• Baumpflanzungen im Bereich des Vorplatzes am Denkmal:**

Dem Platz kommt im Zusammenhang mit dem Denkmal und dem gegenüberliegenden Godewindpark eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Gestaltung muss verschiedene Funktionen und Nutzungen ermöglichen: repräsentativer Wirkraum für das Denkmal, Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für die Gäste der Ferienwohnungen, Zugänge für Shops/ Gastronomie, ggf. Außensitzplätze, Sichtbeziehungen zum Park etc. Der Charakter des Platzes wird eher steinern sein. Um eine gewisse Begrünung des Platzes zu gewährleisten, sollen mind. 3 Laubbäume gepflanzt werden. Aus denkmalpflegerischen Gründen sollte die Pflanzung im Randbereich des Platzes erfolgen, um den Blick auf das Denkmal nicht zu verstellen.

Pflanzvolumen: mind. 3 Laubbäume**6.6.3 Extensive Dachbegrünung**

Zur Förderung des Kleinklimas und zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind in den neu zu bebauenden Bereichen des Plangebiets Dachbegrünungen vorzusehen:

- In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 40 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Im Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“ und im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

6.6.4 Intensive Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist die mit „(G)“ bezeichnete Fläche zu mindestens 80 vom Hundert mit einer im Mittel 50 cm starken vegetationsfähigen Überdeckung zu versehen und zu begrünen.

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

6.6.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

6.6.4.1 Baumpflanzungen in Lübeck-Moorgarten

Die weiteren erforderlichen 135 Baumpflanzungen, die nicht im Plangebiet untergebracht werden können, können auf externen Ausgleichsflächen im Bereich „Neue Koppel“ in Lübeck Moorgarten erfolgen. Hier ist ein Komplex an unterschiedlichen Maßnahmen vorgesehen, z.B. Flächen für Waldbildung, Anlage von mesophilem Grünland sowie gelenkte Sukzession mit Einzelbäumen.

Die Nutzung der Flächen zum Zwecke des naturschutzfachlichen Ausgleichs für den Bebauungsplan 32.13.00 ist im weiteren Verfahren vertraglich zu regeln.

6.6.4.2 Maßnahmen am Ovendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau

Im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf für die Bodenversiegelung von ca. **5.620 m²**, der kompensiert werden kann, indem z.B. Flächen in dieser Größenordnung aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden.

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.

Die Nutzung der Ökopunkte zum Zwecke des naturschutzfachlichen Ausgleichs für den Bebauungsplan 32.13.00 wird im weiteren Verfahren vertraglich geregelt.

6.6.6 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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

Tabelle 2: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Pflanzen/ Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 106 Bäumen 	<ul style="list-style-type: none"> Neupflanzung im Plangebiet: ca. 40 Laubbäume, 250 lfm Laubholz- hecken (geschnitten), ca. 450 m² Strauchpflanzungen, Extensive Dachbegrünung Intensive Tiefgaragenbegrünung Neupflanzung auf externen Ausgleichs- flächen in Lübeck-Moorgarten: ca. 135 Laubbäume, ca. 5.620 m² externe Ausgleichs- flächen im Rahmen des Ökokontos Ovendorfer Hof (Sukzessionsflächen)
Boden/Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Teil- und Vollversiegelung Beeinträchtigung des Wasser- haushalts durch Verringerung der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 5.620 m² externe Ausgleichsflächen im Rahmen des Ökokontos Ovendorfer Hof (Sukzessionsflächen)

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

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung im Plangebiet aufrecht erhalten, d.h. der Parkplatz würde in seiner jetzigen Form weiter betrieben und das ehemalige Autohaus würde voraussichtlich leer stehen bleiben. Der Verdichtungsgrad im Plangebiet würde beibehalten.

Zudem könnte der Baumbestand erhalten bleiben. Die Pappeln sind allerdings jetzt bereits bruchgefährdet und nicht mehr unbegrenzt zu halten.

6.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebiets kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (Erweiterung des Wohnraumangebots in Travemünde und Aufwertung bzw. Erweiterung der touristischen Infrastruktur) keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

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 Vorhabenwirkungen auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Grundstücks des ehemaligen Autohauses am Godewind für Ferienapartments und der Umnutzung des Parkplatzes zu Bauflächen für Geschosswohnungsbau sowie die Errichtung von Parkplätzen bzw. eines Parkhauses im westlichen Plangebiet geschaffen werden.

Zudem sollen die bestehenden Nutzungen an der Fehlingstraße und an der Straße Steenkamp planungsrechtlich gesichert werden.

Zeitgleich zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, die zweistufig erarbeitet wurde: im Grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine detaillierte Darstellung der Bestandsaufnahme, eine schutzgutbezogene Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen auf Natur und Umwelt incl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eine Artenschutzprüfung sowie eine Beschreibung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Formulierungsvorschlägen von grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan. Der auf den Fachbeitrag aufbauende vorliegende Umweltbericht fasst die Aussagen des Fachbeitrags zusammen und beinhaltet die weiteren Angaben nach Anlage 1 BauGB.

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

Als gravierendste Beeinträchtigung ist im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser der geplante Versiegelungsumfang zu nennen bzw. im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere die Überplanung von ca. 100 Bäumen.

Die vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG Besonderer Artenschutz nicht gegeben sind, wenn vor Abriss einer Wellblechfassade an einem nicht mehr genutzten Werkstattgebäude das tatsächliche Vorhandensein von Fledermäusen geprüft wird bzw. für die Überplanung von zwei Tagesversteckbäumen künstliche Fledermausquartiere installiert werden.

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 ausführlichen Darlegungen des Umweltberichts im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

7.1.1 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

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

Energetische Optimierung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Süd-Ausrichtung der Gebäude zur Förderung der Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik.

Versorgungstechnik

Die Neubebauung im Plangebiet kann an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Lübeck angeschlossen werden.

Kleinklima

Das Kleinklima wird durch die Anlage von Dachbegrünungen unterstützt.

7.1.2 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Gemäß Hochwasserrisikokarten des Ministeriums Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume aus dem Jahr 2013 liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisiko-Gebiet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits baulich genutzten Bereich, der im Sinne der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht werden soll. Aus diesem Grund sollen die Flächen trotz ihrer Lage im hochwassergefährdeten Bereich für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden.

Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung aufgenommen, dass bei Wohnungen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss. Damit ist ein ausreichender Schutz vor Hochwasser gewährleistet.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen des Parkplatzes/ Parkhauses und der Bebauung mit Geschosswohnungen und Ferienapartments wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme fachgutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist eine verträgliche Abwicklung der Verkehre möglich, ohne dass weitere Maßnahmen getroffen werden müssen. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

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

Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

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

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Einnahmen

Die Hansestadt Lübeck erzielt Einnahmen aufgrund des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet, wobei Kosten für die Freimachung des Baugrundstücks zu berücksichtigen sind.

9.2 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Die Hansestadt Lübeck muss Teile der Erlöse aus dem Grundstücksverkauf (vgl. 9.1) für die Baufeldfreimachung, insbesondere die Umverlegung von Leitungen und die Umverlegung der inneren Erschließung aufwenden sowie für die Anlage der Ersatzparkplätze.

b) mittelbare Kosten

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

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 32.13.00 - Godewind/ Am Fahrenberg ist am 04.11.2013 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 04.12.2013 wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Weiterhin wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Anregungen und Bedenken zu verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung, zur Erschließung, zu Immissionen des Heizwerks und zum Erhalt von Baumbestand im Plangebiet geäußert. Die Anregungen und Bedenken wurden durch entsprechende Gutachten im Bebauungsplanverfahren geprüft und zum Teil berücksichtigt. Der Baumbestand im Plangebiet kann vorhabenbedingt überwiegend nicht erhalten werden. Ein Ausgleich erfolgt durch Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 17.12.2013 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.12.2013 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 25.11.2013 bis einschließlich 09.12.2013 stattgefunden. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen sind die Inhalte des Bebauungsplans in der Form modifiziert worden, dass insbesondere die Erschließungsplanung an die örtlichen Anforderungen angepasst wurde und weitergehende Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aufgenommen worden sind, um eine örtlich angemessene geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 23.07.2014 bis einschließlich 26.08.2014 stattgefunden. Aufgrund von denkmalpflegerischen Belangen wurde eine Änderung der Planung erforderlich; das Staffelgeschoss im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ wurde zurückgenommen und gleichzeitig ein Ausschluss von Nebenanlagen auf dem Vorplatz des Denkmals festgesetzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme von Anliegern der Straße Am Fahrenberg eingegangen, die sich auf den gewünschten Erhalt von straßenbegleitendem Bewuchs bezieht.

Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 18.03.2015 bis einschließlich 21.04.2015 stattgefunden. Die Stadtwerke Lübeck haben auf weitere erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum bzw. vom Heizwerk hingewiesen. Da es sich um bestehende Leitungen handelt, werden diese nachträglich in die Planzeichnung aufgenommen. Das GLF-1 wird auf die benötigte Rangierfläche des Kranes erweitert. Außerdem wird das Baufeld zwischen Parkhaus und BHKW auf Wunsch der Stadtwerke leicht modifiziert. Die Änderungen haben keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung, betroffen ist jeweils ausschließlich die HL als Eigentümerin der Flächen und die Stadtwerke als Nutzer, die beide mit den Änderungen einverstanden sind.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr äußerte Bedenken in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Erschließung; diese werden vom Bereich Stadtplanung nicht geteilt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung haben die Anlieger der Straße Am Fahrenberg ihre Stellungnahme wiederholt, die sich auf den gewünschten Erhalt von straßenbegleitendem Bewuchs bezieht.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 32.13.00; Büro Brien Wessels Werning, Landschaftsarchitekten, Lübeck 02/2013, ergänzt und überarbeitet durch Büro Andresen, Landschaftsarchitekten, Lübeck 11/2013,
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes/ B-Plan 32.13.00 Godewind / Am Fahrenberg, Travemünde, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg 11/2013
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 32.13.00, Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck 05/2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg der Hansestadt Lübeck – Teil 1: Verkehrsgeräusche, ALN Akustik Labor Nord, Kiel 02/2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg der Hansestadt Lübeck – Teil 2: Gewerbegeräusche, ALN Akustik Labor Nord, Kiel 03/2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 32.13.00 Godewind/ Am Fahrenberg der Hansestadt Lübeck- Teil 3: Schallschutzmaßnahmen am BHKW, ALN Akustik Labor Nord, Kiel 09/2014
- Orientierende Altlastenuntersuchung zu Godewind Nr. 5, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 04/2012
- Historische Recherche der Altlastensituation zum Bebauungsplan 32.13.00, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 02/2014
- „Wohnen am Kurpark“, Orientierende Baugrunduntersuchung, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 01/2014
- „Wohnen am Kurpark“, Orientierende Altlastenuntersuchung zur Ermittlung kontaminationsbedingter Mehrkosten, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Bad Schwartau 01/2014
- Verkehrstechnische Untersuchung, Büro Höger & Partner, Eutin, 05/2014

Lübeck, den 24.04.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 Bebauungsplanung und Projektentwicklung

in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Anlage:

Aktuelles städtebauliches Konzept (ohne Normcharakter)

