



► Nr. VO/2020/09527
öffentlich

Lübeck, 11.11.2020

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Bebauungsplan 32.77.00 - Europaweg / Ostseestraße - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.11.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.12.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil Travemünde zwischen der Ostseestraße und dem Europaweg gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der Bereiche mit untergenutzten bzw. brachgefallenen Gebäuden im Pommernzentrum (Ostseeakademie und Wirtschaftsgebäude) sowie für eine künftige Nachnutzung des Bereichs der Flüchtlingsunterkunft geschaffen werden. Da durch die geplante Wohnnutzung die Kernnutzung des Pommernzentrums endgültig aufgegeben wird, ist zudem das gesamte mit dem Pommernzentrum verknüpfte Sondergebiet „Soziales und Kultur“ obsolet. Für das derzeitige Sondergebiet sind daher neue Nutzungsfestsetzungen, die den Bestand berücksichtigen, vorzusehen.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form eines zweiwöchigen Aushanges und durch Einstellung der Unterlagen ins Internet durchgeführt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Keine Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Keine Bedenken
2.500 Soziale Sicherung	Keine Bedenken
3.370 Feuerwehr	Keine grundsätzlichen Bedenken
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Keine grundsätzlichen Bedenken
3.700 Entsorgungsbetriebe	Keine grundsätzlichen Bedenken
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4	Keine grundsätzlichen Bedenken
4.401 Schule und Sport	Keine grundsätzlichen Bedenken
4.491 Archäologie und Denkmalschutz	Keine grundsätzlichen Bedenken
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Keine grundsätzlichen Bedenken
5.691 Lübeck Port Authority	Keine grundsätzlichen Bedenken

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

Ja

Nein- Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, 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:

Ja (Anlage 1)

Nein

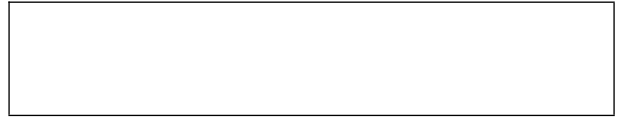
Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Begründung (im Umweltbericht) zum B-Plan dargelegt werden.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:



Begründung:
Siehe Anlage 2

Anlagen:
Anlage 1 – Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
Anlage 2 – Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße –

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – liegt im Stadtteil Travemünde und umfasst Flächen südlich der Straße Europaweg, westlich der Ivendorfer Landstraße sowie nördlich und südlich der Ostseestraße.

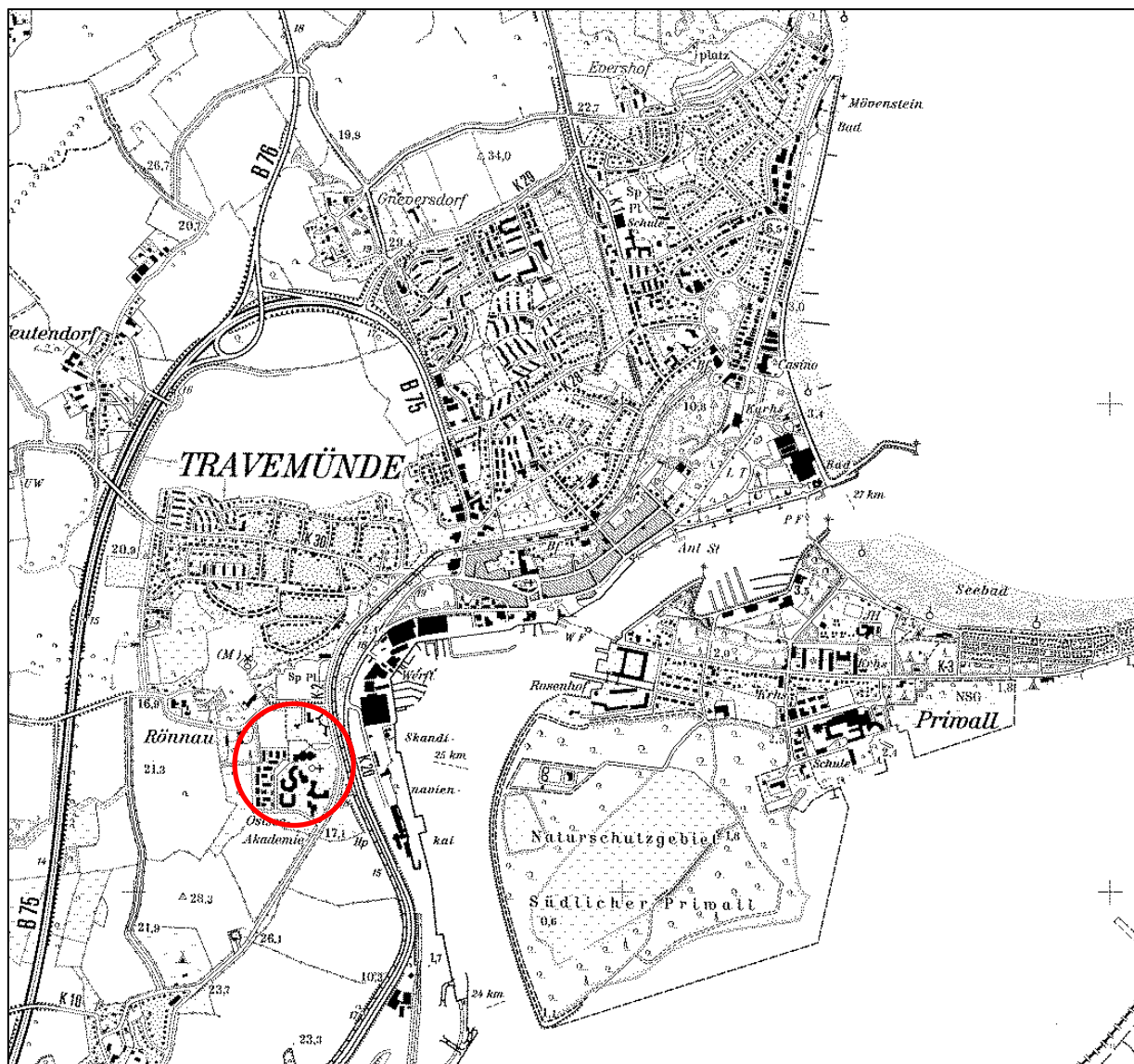


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtteil Travemünde

Begrenzt wird das ca. 11,6 ha große Plangebiet

- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 124, 57/5, 46/1),
- im Norden durch den Europaweg und die wohnbaulich genutzten Grundstücke der Siedlung „Kleines Haff“ (Flurstücke 171, 172, 173, 176, 192, 202, 205),
- im Osten durch die Ivendorfer Landstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 57/6, 57/19, 57/23, 57/28, 57/31, 57/35, 57/42, 57/43, 57/44, 57/45, 57/46, 57/49, 57/50, 57/51, 57/55, 57/56, 57/57, 57/59, 57/60, 203, 204 sowie Teilbereiche der Flurstücke 159, 199 der Gemarkung Rönna, Flur 2 in Lübeck-Travemünde.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das südwestlich von Travemünde an der Ivendorfer Landstraße gelegene Pommernzentrum mit seiner Ostsee-Akademie wurde im Jahr 1988 mit der Zielsetzung eröffnet, das wechselseitige Verständnis und die Verständigung der Deutschen mit ihren Nachbarn im Osten und Norden unter ausdrücklicher Einbeziehung der deutschen Heimatvertriebenen zu fördern und zu festigen.

Die städtebauliche Konzeption des Pommernzentrums zielte seinerzeit auf die Errichtung einer Ostsee-Akademie für die Landsmannschaft der Pommern ab. Sie sollte Raum bieten für Tagungen, Seminare und Ausstellungen, ein Archiv, Wohnungen für Seminarteilnehmer und Personal, ein Restaurant, eine Kirche, eine Schule mit Internat sowie Wohnungen für ältere Bürger aus den ehemaligen deutschen Ostseeprovinzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.76.00 – Rönnaer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Pommernzentrums geschaffen. Die Ziele des Bebauungsplans sind jedoch nur zum Teil verwirklicht worden. Umgesetzt wurden die Ostsee-Akademie als Veranstaltungsgebäude, das südlich angrenzende Wirtschaftsgebäude mit Gästehaus und Restaurant sowie die Kirche. Die sonstigen geplanten und festgesetzten Nutzungen des Pommernzentrums wie Internat, Archiv, Bibliothek und Museum sind hingegen nicht umgesetzt worden.

Gemäß Planungsrecht sind Wohnanlagen, Ferienappartements und ein Seniorenheim entstanden. Die Wohnanlagen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Dauer- und Ferienwohnungen genutzt.

Bis 2001 wurde die Ostsee-Akademie institutionell durch den Bund und das Land Schleswig-Holstein gefördert. Nach dem Fortfall der Förderung wurde die Einrichtung durch Spendengelder betrieben. Aufgrund der abnehmenden Mitgliederzahlen einerseits und der Modernisierungsnotwendigkeiten andererseits, wurde es für den Pommerschen Zentralverband e.V. zunehmend schwierig, die Ostsee-Akademie zu betreiben. Nach Auslaufen der Zweckbindung (Nutzung als kulturelle Bildungseinrichtung) im Jahr 2014 wurde versucht, einen Betriebspartner für die Akademie zu gewinnen. Diese Bestrebungen scheiterten jedoch, sodass sich der Pommersche Zentralverband e.V. im Jahr 2017 dazu entschloss, die Ostsee-Akademie sowie das Gästehaus mit Restaurant zu veräußern. Diese Flächen wurden von einem privaten Investor erworben, der einen Abriss des Akademiegebäudes und des Wirtschaftsgebäudes sowie eine Neubebauung mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern beabsichtigt (städtebaulicher Entwurf auf Seite 19).

Mit der Aufgabe des Akademiegebäudes ist ein funktioneller Zusammenhang mit den als Sondergebiet festgesetzten Wohn- und Ferienwohnnutzungen nicht mehr gegeben. Auch die 2016/2017 durch die KWL GmbH errichtete Unterkunft für Flüchtlinge auf der Fläche südlich der Ostseestraße entspricht nicht den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans

32.76.00 als sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur mit der Zweckbestimmung Archive / Bibliotheken.

Die vorgehend geschilderten Entwicklungen und Planungsabsichten im Plangebiet schließen daher einen Fortbestand des Bebauungsplans 32.76.00 mit seinen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur aus.

Es ergibt sich somit das Erfordernis einer Überplanung durch einen neuen Bebauungsplan für

- die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen (ehemals Ostsee-Akademie mit Gästehaus und Restaurant) insbesondere durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet zu einem Wohngebiet;
- die Flüchtlingsunterkunft, die einerseits über eine befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich gesichert werden soll, andererseits sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine anschließende Bebauung mit Geschosswohnungsbau oder nicht wesentlich störenden Gewerbegebieten geschaffen werden;
- die bestehenden Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen im übrigen Plangebiet, insbesondere durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem Wohngebiet bzw. einem sonstigen Sondergebiet für Ferienwohnen und Dauerwohnen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Aufstellung eines neuen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – soll als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht, aber mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient (Maßnahme der Innenentwicklung). Die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird ca. 60.000 m² betragen. Da für die Bauflächen im Plangebiet jedoch bereits überwiegend Planungsrecht besteht (Bebauungspläne 32.76.00 und 32.76.01), wird gegenüber dem bestehenden Planrecht nur eine Mehrversiegelung geringen Umfangs ermöglicht. Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien (vgl. Anlage 1 zur Begründung ab S. 26) sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans daher voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind. Am Rande des Skandinavienkais existiert ein Störfallbetrieb (Tanklager), der angemessene Sicherheitsabstand beträgt 200 m. Damit sind die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet nicht betroffen. Die Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai selbst stellt keinen Störfallbetrieb nach Störfallverordnung dar.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521) oder dem Landesgesetz

Schleswig-Holstein über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG-SH) in der Fassung vom 13. Mai 2003.

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Alle relevanten Umweltbelange werden dennoch untersucht, bewertet und in die Abwägung mit eingestellt.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Fläche des Pommernzentrums als Sonderbaufläche Soziales und Kultur dar. Der Bebauungsplan 32.77.00 ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung Sonderbaufläche Soziales und Kultur in Wohnbaufläche (westlicher Teil) sowie Sonderbaufläche Wohnen und Ferienwohnen (östlicher Teil).

2. Ausgangssituation

2.1 Konzeptionelle Entwicklung des Pommernzentrums

Lübeck bewarb sich Anfang der 1980er Jahre als Standort für ein „Bundeszentralarchiv Lastenausgleichakten“. Im Vertrauen auf die Zusage der Bundesregierung, das Archiv in Lübeck-Travemünde zu errichten, hat die Hansestadt Lübeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Bundeszentralarchivs geschaffen. Das Pommernzentrum wurde zunächst diesem Standort angegliedert, letztlich jedoch allein realisiert, da das „Bundeszentralarchiv Lastenausgleichakten“ 1989 in Bayreuth angesiedelt wurde.

Der Pommersche Zentralverband e.V. erwarb die Teilflächen südlich des Europaweges, auf denen nachfolgend die Ostsee-Akademie und das zugehörige Wirtschaftsgebäude erbaut wurden. Die Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten an der Ostseestraße wurden von Privat errichtet.

Das Konzept für die Entwicklung des Pommernzentrums wurde gemeinsam zwischen dem Pommerschen Zentralverband e.V. und der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Die städtebauliche und hochbauliche Ausprägung wurde durch einen städtebaulichen Wettbewerb gefunden. Die Zielvorstellungen des Pommerschen Zentralverbandes und die städtebauliche Konzeption des 1. Preisträgers (Eggemann / Tackenberg, Georgsmarienhütte) waren Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 32.76.00 – Rönnaauer Weg / Möhlenberg –. Die Kosten für den Bau des Akademiegebäudes und des Wirtschaftsgebäudes trugen die Bundesrepublik Deutschland und das Land Schleswig-Holstein zu gleichen Teilen. Die Grundlage für die Förderung durch das Bundesministerium für innerdeutsche Beziehungen war das „Gesetz zur Förderung des Zonenrandgebietes (Zonenrandförderungsgesetz)“. Die Federführung für das Projekt Pommernzentrum hatte das Land Schleswig-Holstein. Mit der Förderung war eine 30-jährige Zweckbindung der Immobilien (Nutzung als kulturelle Bildungseinrichtung) bis zum Ende des Jahres 2014 verbunden. Die finanzielle Förderung wurde jedoch bereits 2001 eingestellt.

2.2 Bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Pommernzentrums

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.76.00 – Rönnaauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984 wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Pommernzentrums geschaffen. Das Plangebiet wurde in verschiedene funktionale Bereiche gegliedert, deren Entwicklung und deren zulässige Nutzungen nachfolgend dargestellt werden:

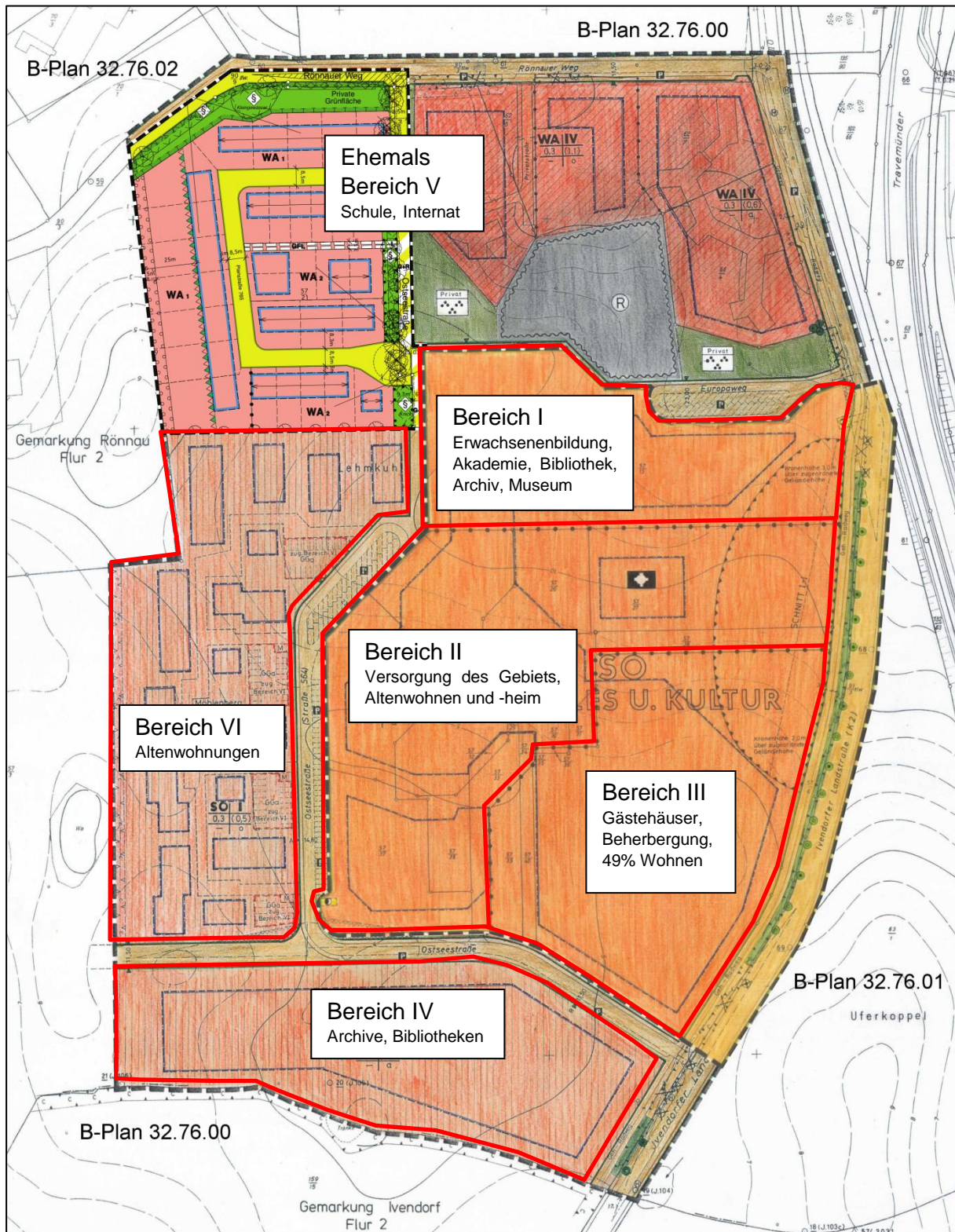


Abb. 2: Darstellung der Bereiche und Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne (Hansestadt Lübeck, 2017)

Bereich I

- Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Akademie, Bibliothek, Archiv, Verwaltungseinrichtungen,
- Museum für Kulturgüter aller Art,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Das Pommernzentrum wurde am 5. September 1988 feierlich eröffnet. Herzstück war die im Bereich I befindliche Ostsee-Akademie, welche Büros und Veranstaltungsräume beherbergte und für Seminare und Feierlichkeiten genutzt wurde.

2012 wurden im Bereich I östlich des Akademiegebäudes drei Mehrfamilienhäuser mit Ferienwohnungen errichtet.

Seit Fortfall der Zweckbindung Ende 2014 wurde ein Verkauf des Akademiegebäudes angestrebt, da das Gebäude bis auf einige Büros nicht mehr genutzt wurde. 2016 erfolgte der Verkauf an einen privaten Vorhabenträger, der die Errichtung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern beabsichtigt. Die Räumlichkeiten sind für die Übergangszeit bis zur Neubebauung an eine Eventagentur verpachtet und werden z. B. für Hochzeitsfeiern genutzt.

Die übrigen für diesen Bereich angedachten Nutzungen wurden nicht umgesetzt.

Bereich II

- Altenheim, Altenwohn- und Pflegeheim,
- Restaurant, Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Anlagen für kirchliche Zwecke (Kapelle, Kirche),
- Altenwohnungen (max. 95 m² Bruttogeschossfläche (BGF), höchstens 2 Wohn-/Schlafräume, Ausstattung muss den seinerzeit geltenden Förderungsrichtlinien für Altenwohnungen entsprechen).

Ein wichtiger Bestandteil der Ostsee-Akademie war das Wirtschaftsgebäude mit Gästehaus und Restaurant an der Ivendorfer Landstraße 7. Das Gästehaus beherbergte 13 Zimmer, die an Seminarteilnehmer der Ostsee-Akademie vermietet werden konnten. 2016 erfolgte der Verkauf an einen privaten Vorhabenträger. Im diesem Zuge schloss auch das ansässige Restaurant.

In der Ostseestraße 6-8 befindet sich das von Alloheim Senioren-Residenzen betriebene Senator Alten- und Pflegeheim. Benachbart schließt sich in der Ostseestraße 10a-h eine Altenwohnanlage mit 104 Wohnungen an. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch die Neue Lübecker.

An der Adresse Ivendorfer Landstraße 5 liegt die evangelisch-lutherische Versöhnungskirche im Pommernzentrum Travemünde, die auf Spendenbasis errichtet und 1991 eingeweiht worden ist. Eigentümerin ist die Stiftung Versöhnungskirche im Pommernzentrum.

Bereich III

- Wohnungen in Gäste- und Appartementshäusern und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in funktionalem Zusammenhang mit den Einrichtungen im Bereich I stehen,
- Dauer-Wohnungen (Anteil darf 49% der Geschosßfläche nicht überschreiten, max. 95 m² BGF, höchstens 2 Wohn-/Schlafräume).

Die Gebäude Ostseestraße 2 und 2a liegen näher an der Hafennutzung des Skandinavienkais und schützen die westlich gelegenen Immobilien vor Immissionen. Die privat verwalteten Liegenschaften werden als Appartementshäuser mit Ferien- und Dauerwohnungen (122 und 78

Wohneinheiten) genutzt. Der Pommersche Zentralverband hatte im Haus Ostseestraße 2 (Ernst-Moritz-Arndt-Haus) Appartements zur Unterbringung von Gästen der Ostsee-Akademie angemietet. Nach einer Umstrukturierung des Pommernverbandes mit Auslaufen der Förderung Ende 2014 hat der Pommernverband diese Mietverträge mit den Wohnungseigentümern gekündigt.

Bereich IV

- Archive, Bibliotheken.

Die Fläche des Bereiches IV verblieb im privaten Eigentum und wurde nicht vom Pommerschen Zentralverband e.V. erworben.

Im Jahr 2000 erwarb die KWL GmbH die Fläche. 2016/2017 errichtete die KWL GmbH auf der Fläche eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge, bestehend aus sechs zweigeschossigen Häusern mit 363 Plätzen.

Bereich V

- Internat, Schule.

Auch die Fläche des Bereichs V verblieb zunächst im privaten Eigentum.

Im Jahr 2000 erwarb die KWL GmbH die Fläche mit dem Ziel, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Hierfür stellte die Hansestadt Lübeck den Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnauer Weg – auf. Mittlerweile ist die Siedlung „Kleines Haff“ vollständig bebaut.

Bereich VI

- Altenwohnungen (max. 95 m² BGF, höchstens 2 Wohn-/Schlafräume, Ausstattung muss den seinerzeit geltenden Förderungsrichtlinien für Altenwohnungen entsprechen).

Am westlichen Rand des Plangebiets (Ostseestraße 9-35a-f) entstand eine Wohnanlage mit 69 zweigeschossigen Reihenhäusern, die überwiegend dem Altenwohnen dient. Die Häuser wurden durch die Neue Lübecker errichtet und werden durch diese vermietet.

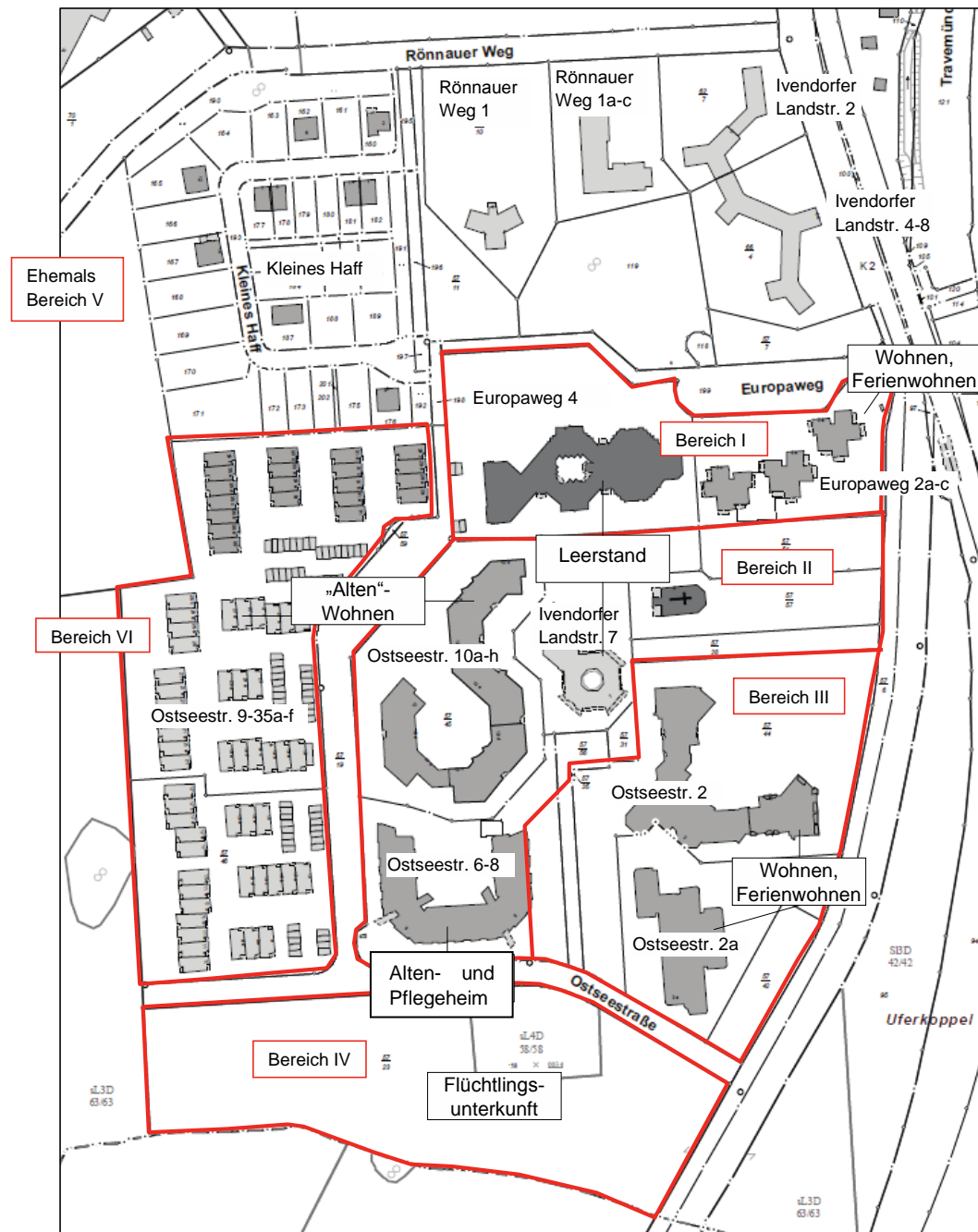


Abb. 3: Übersichtplan mit Adressen und Nutzungen (Hansestadt Lübeck, 2017)

Das Plangebiet wird heute geprägt von einerseits kleinteiliger Reihenhausbauung mit weißen Putzfassaden, einer Verschalung mit roten Dachpfannen im Obergeschoss und steilen Pultdächern und andererseits von langen, mäandrierenden Baukörpern mit Rotklinkerfassaden und rotgedeckten Walmdächern. Die drei Mehrfamilienhäuser im Europaweg 2 a-c stehen mit ihren gelben Klinkerfassaden und den Flachdächern optisch heraus.

Dennoch bestimmen die rote Klinkerfarbe und die Einbettung der Gebäude in offene Grünstrukturen ohne abgrenzende Einfriedungen das Erscheinungsbild.

Das Plangebiet verfügt über rund 490 Wohneinheiten; davon werden ca. 150 Wohneinheiten als Ferienwohnungen betrieben. Von den rund 340 Dauerwohnen werden gut 230 als öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung vergeben. Die Bindung läuft Ende 2027 aus. Knapp 70 Dauerwohnungen befinden sich in Reihenhäusern und etwa 270 im Geschosswohnungsbau.

2.2.1 Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für die Flächen der ehemaligen Ostsee-Akademie und des angrenzenden Wirtschaftsgebäudes mit Gästehaus und Restaurant liegen konkrete Planungen eines privaten Investors vor. Gegenstand der Planung ist der Abriss der genannten Gebäude und der Neubau von Geschosswohnungen und Reihenhäusern (s. Städtebauliche Konzeption S. 19).

2.2.2 Nutzungen in der Umgebung

Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nördlich des Plangebietes befinden sich das Einfamilienhausgebiet „Kleines Haff“, Geschosswohnungsbauten, ein Regenrückhaltebecken sowie die Sportanlage Rugwisch des TSV Travemünde.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Ivendorfer Landstraße begrenzt. Östlich der Ivendorfer Landstraße und der Bahntrasse liegen die weitläufigen Umschlagsanlagen des Skandinavienkais (Sondergebiet Hafen).

Das Stadtteilzentrum Travemündes mit Einkaufsmöglichkeiten (Vorderreihe) befindet sich in rund 1,5 km nordöstlicher Entfernung.

Die Stadtschule Travemünde ist in rund 1,3 km Entfernung gelegen, die nächste Kindertagesstätte am Teutendorfer Weg in rund 700 m Entfernung.

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

a) Fuß- und Radverkehr

Die Vorderreihe ist in rund 20 Minuten fußläufig erreichbar.

Über den die Ivendorfer Landstraße begleitenden Radweg sind wichtige Zielorte (bspw. Zentrum, Nahversorgung, Strand) in wenigen Minuten per Rad zu erreichen.

b) ÖPNV-Anbindung

Im Plangebiet befinden sich die zwei Bushaltestellen Ostseestraße und Pommernzentrum. Die Haltestellen werden von der Buslinie 33 bedient. In einem halbstündlichen Takt kann der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von rund 60 Minuten erreicht werden. In die entgegengesetzte Richtung fährt die Buslinie 33 bspw. den Teutendorfer Weg mit Umsteigemöglichkeit zu anderen Buslinien sowie das Zentrum Travemündes und das Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg (Nahversorgung, Ärztehaus) innerhalb weniger Fahrminuten an.

Die nordöstlich des Plangebiets gelegene Haltestelle Skandinavienkai-Bahnhof wird von den Buslinien 30, 31 und 40 bedient. In einem ca. halbstündlichen Takt kann der Lübecker Hauptbahnhof je nach gewählter Verbindung innerhalb von rund 30-40 Minuten erreicht werden.

c) SPNV-Anbindung

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Travemünde-Skandinavienkai. Mit der Regionalbahn gelangt man stündlich innerhalb von rund 17 Minuten zum Hauptbahnhof der Hansestadt Lübeck. Der Bahnendhaltepunkt Lübeck-Travemünde Strand ist in fünf Minuten zu erreichen.

d) MIV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die K2 Ivendorfer Landstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Straßenabschnitt befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt.

Die Lübecker Innenstadt ist über die B 75 innerhalb von 25 Minuten zu erreichen. In ca. 10 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Siems der Bundesautobahn A226.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Topographie

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten von im Schnitt 15 m üNN auf 11 m üNN ab. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

2.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt. Die Übergänge zum Landschaftsraum nach Westen und Süden werden nahezu durchgängig durch Knicks oder Baum- und Strauchgruppen bestimmt. Das Erholungspotenzial des südlich und westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Travemünder Winkel ist derzeit aufgrund fehlender Zugänge und Wege im Landschaftsraum für die Anwohner der Siedlung sowie für die Travemünder Bevölkerung nicht nutzbar.

Nördlich des Plangebietes liegt der Grünzug Rönkau und Moorbek, der ein hohes Entwicklungspotenzial aufweist (s. Kap. 3.8 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK).

2.3.3 Vegetationsbestand

Der Straßenraum der Ostseestraße ist mit zahlreichen Straßenbäumen begrünt.

An der östlichen Grenze des Quartiers verlaufen die Ivendorfer Landstraße und ein paralleler Geh- und Radweg, welche durch zahlreiche Bäume und Gehölze eingegrünt werden.

Die Freiflächen im Plangebiet werden überwiegend durch gepflegtes Abstandsgrün geprägt.

Westlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich großflächige Ackerflächen.

2.3.4 Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel" grenzt südwestlich an das Plangebiet.

Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebiets sind bei einem Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten. Vorsorglich sollten leerstehende Gebäude vor Abriss auf das Vorhandensein von Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten, insbesondere Gebäudebrüter und Fledermäuse, untersucht werden.

2.3.5 Boden, Wasser, Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserflächen. Nördlich des Europawegs, außerhalb des Plangebiets, liegt ein Regenrückhaltebecken, in welches das auf den Grundstücken des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird.

Bezüglich des oberflächennahen Bodenwasserhaushalts liegt das Plangebiet gemäß Landschaftsplan (Karte 3b – Bodenwasserhaushalt, 2008) überwiegend innerhalb einer Zone aus

Geschiebemergel und ist als Vorrattstyp dargestellt. Kleinere Randflächen im Nordwesten und im Südwesten sind als Perkolationstyp (Dünensand, Sand, Kies) dargestellt.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

2.3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.

Laut Auskunft des Bereiches Archäologie und Denkmalpflege soll eine Denkmalwertsprüfung der Siedlung vorgenommen werden. Eine bisher durchgeführte Prüfung der Versöhnungskirche hat keinen vorhandenen Denkmalwert erkannt.

2.3.7 Archäologie

Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich zum Bereich einer ehemaligen Siedlungsfläche aus vor- und frühgeschichtlicher und slawischer Zeit. Vor allem beim Bau des Pommernzentrums sind zahlreiche Funde und Befunde von Siedlungen und Gräbern erfasst worden. Auch wenn bei der Errichtung des Pommernzentrums schon archäologische Maßnahmen stattfanden, ist nicht auszuschließen, dass Teilbereiche nicht untersucht wurden. Es ist daher auch in dem jetzt überplanten Bereich mit archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen, die gemäß DSchG S-H vor einer möglichen Zerstörung gesichert werden müssen.

Um Sicherheit über die zu erwartenden Befunde zu erhalten, sollten daher in bisher unbebauten Bereichen (Grünflächen und Parkplätze) rechtzeitig vor Baubeginn präventiv archäologische Prospektionen bzw. Sondagen veranlasst werden.

2.3.8 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der Ivendorfer Landstraße, der Bahnlinie Lübeck-Travemünde Strand – Lübeck Hbf sowie aus den Hafenumschlagsanlagen des Skandinavienkais betroffen. Eine schalltechnische Untersuchung (LAIrM Consult GmbH, 2019) führte zu dem Ergebnis, dass die Immissionen aus dem Hafenbetrieb und dem Verkehr die Orientierungswerte teilweise überschreiten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen (s. Kap. 4.4. Festsetzungen zum Schutz vor Lärm).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der für den Skandinavienkai angestrebte 24/7-Betrieb (tags/nachts) im Bereich des SO „Hafen“ untersucht und seine Auswirkungen und Schutzanforderungen auf die Nutzungen im Bebauungsplangebiet dargelegt und ggf. festgesetzt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der ehemaligen Ostsee-Akademie sowie des südlich gelegenen Wirtschaftsgebäudes mit Gästehaus und Restaurant wurden 2016/2017 vom Pommerschen Zentralverband an einen privaten Entwickler zum Zwecke der Neubebauung verkauft.

Die Reihenhäuser an der Ostseestraße sowie der Geschosswohnungsbau an der Ostseestraße 10 a – h befinden sich im Eigentum einer Wohnungsbaugenossenschaft. Die Immobilien Ostseestraße 2 und 2 a befinden sich im Privateigentum (WEG).

Die Liegenschaft des Alten- und Pflegeheims SENATOR Seniorenzentrum „Travemünde“ ist im Besitz eines Pflegeheimbetreibers.

Die drei später errichteten Apartmenthäuser am östlichen Ende des Europawegs befinden sich im privaten Gemeinschaftseigentum (WEG). Die Fläche wurde vom Pommerschen Zentralverband veräußert und 2012 bebaut.

Die Kirche (Ivendorfer Landstraße 5) ist im Eigentum der Stiftung Versöhnungskirche im Pommernzentrum.

Die Fläche, die im Jahr 2017 mit einer Unterkunft für Geflüchtete südlich der Ostseestraße bebaut wurde, befindet sich im Eigentum der städtischen KWL GmbH. Diese Fläche wurde im Jahr 2000 zum Zwecke der baulichen Entwicklung erworben.

Die Verkehrsflächen der Ivendorfer Landstraße, der Ostseestraße und des Europawegs befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich gelten die folgenden Bebauungspläne:

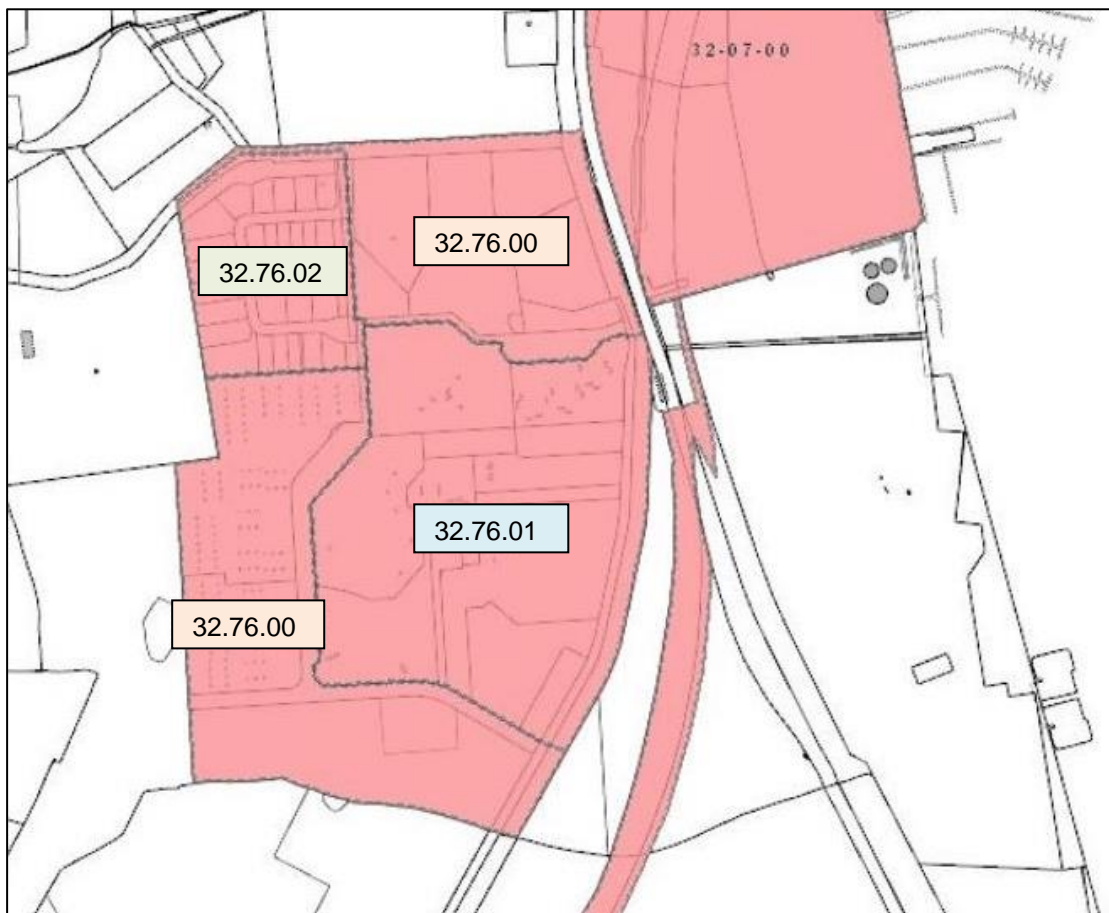


Abb. 4: Derzeit gültige Bebauungspläne

32.76.00 - Rönnauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984

Mit dem Bebauungsplan 32.76.00 – Rönnauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984 wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Pommernzentrums geschaffen. Als Ziel und Zweck der Planung wird in der Begründung erläutert, dass der Bebauungsplan aufgestellt werde, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kulturzentrums für die pommersche Landsmannschaft und angegliederter Sozialeinrichtungen, für ein Bundeszentralarchiv für Lastenausgleichsakten und für komplementäres Wohnen zu schaffen.

Für den Großteil der Bauflächen wurde dazu ein sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur festgesetzt. Das Sondergebiet ist gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dazu bestimmt, jeweils funktionell

zusammengehörige Nutzungen und Anlagen (Stätten der Bildung und Ausbildung, wie Akademie, Bibliothek, Museum) sowie die damit im Zusammenhang stehenden Wohnnutzungen und deren zugehörige Folgeeinrichtungen (wie Restaurant, Läden, Kirche) aufzunehmen.

Eine Fläche nördlich des Europawegs wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die bestehende Wohnbebauung zwischen Europaweg und Rönnaauer Weg zu sichern und eine Erweiterung auf dem mittigen Baufeld zu ermöglichen. Diese Bebauung wurde Anfang der 1990er Jahre realisiert.

Der Ursprungsplan ist heute noch für drei Teilflächen - den Geschosswohnungsbau entlang des Rönnaauer Weges (Allgemeines Wohngebiet) und der Ivendorfer Landstraße, die Reihenhäuser im Westen und die Fläche mit der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete im Süden - gültig. Die restlichen Teilflächen waren bereits Gegenstand von Änderungs- bzw. Neuaufstellungsverfahren.

Änderungsbebauungsplan 32.76.01 - Rönnaauer Weg / Möhlenberg - vom 15.10.1987

Im Zuge eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BBauG wurde der östliche Teil des Sondergebiets (die Bereiche I, II und III) mit dem Bebauungsplan 32.76.01 - Rönnaauer Weg / Möhlenberg - überplant.

Im Bereich des jetzigen Alten- und Pflegeheims wurde durch Änderung der Baugrenzen eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Eine große zusammenhängende Baufläche wurde geteilt und das damit neu entstandene Baufeld zusätzlich vergrößert. Die Festsetzungen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan (Bebauungsplan 32.76.00) unverändert übernommen.

Ersetzender Bebauungsplan: 32.76.02 – Rönnaauer Weg – vom 18.09.2013

Vertreter der Pommerschen Landsmannschaft erklärten die baulichen Maßnahmen des Pommernzentrums im Jahr 1993 für abgeschlossen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Archiv, die Bibliothek, das Internat und die Schule entbehrten nun jeder Grundlage, da das Bundeszentralarchiv seinen Standort in Bayreuth gefunden hatte. Die Pläne zur Errichtung einer Internatsschule im Zusammenhang mit dem Pommernzentrum wurden spätestens mit der Wende aufgegeben.

In den Jahren 1999/2000 erwarb die KWL den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans 32.76.00 (Bereich V – Internat, Schule) mit dem Ziel, ein Einfamilienhaus-Gebiet zu entwickeln. Hierfür wurde der Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnaauer Weg – erstellt. Die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sollte das Wohnangebot im Pommernzentrum ergänzen und attraktiven Wohnraum für Familien mit mittleren Einkommen schaffen. Aufgrund einer Stellungnahme des Bereichs Wasser und Hafen, der auf die Lärmproblematik hinwies, die sich aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Skandinavienkai ergebe und dem Hafen weitere Entwicklungsmöglichkeiten nehmen könnte, verzögerte sich die Verfahrensdurchführung. Die Bedenken bezüglich der Lärmproblematik wurden schließlich mit einer rechtlichen Expertise entkräftet. Die Wohnbebauung ist mittlerweile vollständig umgesetzt.

Befreiungen

2008 wurde am Europaweg 2a-c eine Befreiung für drei Stadtvillen erteilt. Die 49 Wohneinheiten befinden sich in Privateigentum (WEG).

Im Jahr 2016 wurde für die Fläche südlich der Ostseestraße eine Befreiung für eine Flüchtlingsunterkunft mit sechs Wohnhäusern und einem Gemeinschaftshaus erteilt. Die Flüchtlingsunterkunft wurde durch die KWL GmbH errichtet und bietet rund 360 Menschen eine Unterkunft.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und 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 das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 32.77.00 in der Siedlungsachse und im „baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ (Travemünde) südwestlich des Stadtrandkerns 1. Ordnung dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt die Fläche des Pommerzentrums als Sonderbaufläche Soziales und Kultur dar. Die Zweckbestimmung ist im Nordwesten mit Symbolen für „Schule“, im Bereich des Akademiegebäudes für „Kulturelle Einrichtungen“ und im Bereich des Wirtschaftsgebäudes für „Öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Die Kirche ist als solche gekennzeichnet.

Im Norden grenzt eine Wohnbaufläche an die Sonderbaufläche an. Östlich grenzt ein schmaler Streifen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an, daran schließt sich das Sondergebiet Hafen an. Im Süden und Westen grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an. An der südlichen und der westlichen Grenze der Sonderbaufläche verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Travemünder Winkel“.

Der Bebauungsplan 32.77.00 ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung Sonderbaufläche Soziales und Kultur in Wohnbaufläche (westlicher Teil) sowie Sonderbaufläche Wohnen und Ferienwohnen (östlicher Teil).

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.

Das ISEK trifft für den Stadtteil Travemünde folgende Aussagen, die - soweit möglich - bei der Planung Berücksichtigung finden:

- Stabilisieren des Wohnortes (Angebote Familien, SeniorInnen),
- Ausbau Wander-, Radwegenetz (Fahrradbügel) auch für Tourismus,
- Ausbau Fußwegenetz (SpaziergängerInnen und Naherholungssuchende),
- Sanierung der Spiel- und Bolzplätze, Angebote für Jugendliche.

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2019 (Stand: November 2019), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten Jahren bis 2025 voraussichtlich

einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben.

Im Wohnungsmarktbericht 2019 wird das geplante Neubauvorhaben im Pommernzentrum bisher unter „Noch ausstehende Projekte“ mit der Kennnummer D045 Pommernzentrum aufgelistet und wird mit einem Potenzial von 80 Wohneinheiten, davon 26 im geförderten Wohnungsbau ausgewiesen. Aufgrund des nachfolgenden Flächenerwerbs sollen laut städtebaulichem Konzept des Vorhabenträgers sieben Mehrfamilienhäuser und 11 Reihenhäuser mit voraussichtlich insgesamt ca. 110 Wohneinheiten errichtet werden. 30 % der Wohneinheiten sollen gemäß Bürgerschaftsbeschluss als geförderte Wohnungen errichtet werden.

3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In dem 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ wurden Suchräume für die Wohnbauflächenentwicklung identifiziert und bewertet.

Für das Plangebiet traf das Konzept seinerzeit keine Aussagen, da die Betreiber der Ostsee-Akademie zum Zeitpunkt der Konzepterstellung von „Lübeck 2030“ eine Weiterführung der Liegenschaft zusammen mit einem Partner (z.B. Versicherungsgesellschaft) anstrebten.

3.6 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Die für das Plangebiet relevanten Karten des gültigen Gesamtlandschaftsplans enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. für sein unmittelbares Umfeld folgende Darstellungen:

Karte 18.1c 6 Entwicklungskonzept Brodten (2008):

- Die Flächen südlich der Ostseestraße sind als „Vorhaben in Umsetzung – Gewerbegebiete“ dargestellt.
- Die das Plangebiet nach Süden gegenüber dem Landschaftsraum begrenzenden Knicks sind als geschützte Biotop dargestellt. Ebenfalls sind entlang der Ivendorfer Landstraße gesetzlich geschützte Knicks dargestellt.
- Die Ivendorfer Landstraße ist als lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundes gekennzeichnet.

Karte 7b Biotop- und Nutzungstypen (2008):

- Die überwiegenden Flächen im Plangebiet sind als Siedlungsbiotop der gemischten Bauflächen / Stadtgebiete dargestellt, die Flächen südlich der Ostseestraße als Acker- und Gartenbaubiotop.
- Am Südrand des Plangebiets sind Knicks dargestellt.
- Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumreihen dargestellt.

Karte 5b Oberflächengewässer (2008):

- Es sind drei Kleingewässer westlich, südlich und nördlich (außerhalb des Plangebiets) dargestellt.

3.7 Thematischer Landschaftsplan Anpassung an den Klimawandel

Die für das Plangebiet relevanten Karten des Thematischen Landschaftsplans Anpassung an den Klimawandel in Lübeck (2013) enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. für das Umfeld folgende Darstellungen:

Die Karte 5.7 „Travemünde, Priwall und Umgebung / Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen“ sowie die Karte 7 „Frischluffgebiete und Erholung“ treffen für das Plangebiet selbst keine Zielassagen.

Nordwestlich des Plangebietes stellt die Karte 5.7 die empfohlene Maßnahme „Naturnahen Wald erhalten und gem. Lübecker Waldkonzept bewirtschaften (M4a)“ dar. Für die westlich, nördlich und südlich vorhandenen Kleingewässer wird die Maßnahme „Gewässer erhalten und klimaanangepasst pflegen (M1a)“ empfohlen.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebietes zeigt die Planungshinweiskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach liegen die bereits bebauten Flächen in einem Siedlungsraum mit einer günstigen bis sehr günstigen bioklimatischen Situation. Bei Eingriffen soll die Baukörperstellung beachtet und Bauhöhen möglichst gering gehalten werden. Die Flächen südlich der Ostseestraße sind als Ausgleichsraum mit geringer bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Die Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde kommen von Westen und Südwesten.

3.8 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK

Vom nördlich des Plangebietes gelegenen Rönnauer Weg gelangt man in den Grünzug Rönnau und Moorbek. Der Grünzug ist im südlichen Bereich bisher nur zwischen Ivendorfer Landstraße und Rönnauer Mühle durch einen Rad- und Wanderweg erschlossen. Markantes Bauwerk ist die freistehende Rönnauer Windmühle (privat).

Der Grünzug ist in weiten Teilen noch nicht erschlossen, weist jedoch ein hohes Entwicklungspotenzial als quartiersübergreifender Grüngürtel auf (Mönchswiese, Moorbek, Kleingärten westlich der Teutendorfer Siedlung, Grünzug Rönnau mit Rönnauer Mühle sowie Sportplätze am Rönnauer Weg). Im Zuge der Weiterentwicklung des Pommernzentrums sollen Zugänge in die umliegende Landschaft sowie attraktive Wegeverbindung geprüft werden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – und der zugehörigen 138. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung auf den Flächen der brachgefallenen Ostsee-Akademie sowie dem benachbarten Wirtschaftsgebäude.

Spätestens durch die Aufgabe dieser Nutzung, die Kernstück des Pommernzentrums war, ist der Funktionszusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge nicht mehr gewahrt. Ein weiteres Ziel ist daher die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet sowie einem sonstigen Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen. In diesem Zuge werden nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes aufgehoben und neue hinzugefügt, um eine nachhaltige Entwicklung des Pommernzentrums zu ermöglichen.

Die planungsrechtlichen Ziele sind im Wesentlichen:

- Nachnutzung brachgefallener Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches des Pommernzentrums für ca. 110 neue Wohneinheiten;

- Qualitätssicherung der Neubebauung / Einbindung in den Bestand, vorzugsweise mittels Abstimmung der städtebaulich-freiraumplanerischen Konfiguration im Gestaltungsbeirat oder ggf. Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens;
- Berücksichtigung eines Anteils von 30 % der Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- im überwiegenden Geltungsbereich Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet;
- Ausschluss von gewerblichen Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet, um die bestehende Wohnnutzung zu ergänzen und zu stabilisieren;
- in Teilbereichen Aufhebung der Bindung für Altenwohnen sowie Prüfung der Aufhebung der Begrenzung der Wohnfläche und der Zimmeranzahl je Wohnung;
- befristete Festsetzung der Flüchtlingsunterkunft sowie Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine anschließende Bebauung mit Wohnen oder mit das Wohnen nicht störender gewerblicher Nutzung;
- Sicherung der bisher festgesetzten Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen im östlichen Plangebiet mittels eines sonstigen Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen, jedoch ohne Vorgabe des Anteils an den Wohneinheiten;
- Erhalt der offenen Grünstrukturen und des „ruhigen“ Charakters des Quartiers durch baugestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen, Nebenanlagen und Fassadengestaltung;
- Festsetzen von passiven Schallschutzmaßnahmen (u.a. Abrücken der Baugrenzen um 25 m bis 30 m von der Ivendorfer Landstraße, schallgedämmte Lüftungen);
- Umsetzung eines Energiekonzeptes für die Neubebauung;
- Prüfung der Unterbringung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebiets aufgrund der erhöhten Bedarfe, die aus der geänderten Nutzungsart (allgemeines Wohnen) im Vergleich zum Bestand erwachsen.

Mit der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbauflächen wird ein Beitrag zur Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage im Stadtteil Travemünde innerhalb der Hansestadt Lübeck geleistet.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die mittleren, nördlichen und westlichen Teilflächen des Plangebiets (Bereiche I, II und VI, bisher zum Teil Sondergebiet Soziales und Kultur) soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Für die Reihenhausbebauung (Ostseestraße 9 – 35a-f) sowie die Geschosswohnungsbauten (Ostseestraße 10, 10a-h) soll die Bindung Altenwohnen aufgehoben werden, damit eine freiere Belegung der Wohnungen und der kleinen Reihenhäuser möglich ist. Überprüft wird die bisherige Festsetzung zur Begrenzung der Wohnfläche und der Zimmeranzahl je Wohnung, da mit der Aufgabe der Ostsee-Akademie der Zusammenhang mit dem Altenwohnen nicht mehr besteht.

Das Alten- und Pflegeheim (Ostseestraße 6-8, Bereich II, bisher Sondergebiet Soziales und Kultur) ist als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Für das Alten- und Pflegeheim und die Reihenhausbebauung Ostseestraße 6-8 und Ostseestraße 10, 10a-h werden die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Neubauvorhaben Grundstück ehem. Ostsee-Akademie

Der für eine städtebauliche Neuordnung vorgesehene Bereich der ehemaligen Ostsee-Akademie mit dem südlich angrenzenden Wirtschaftsgebäude und die umgebenden Freiflächen (Bereich II, bisher Sondergebiet Soziales und Kultur) soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht eine Neubebauung in Form von sieben Geschosswohnungsbauten mit je 14 Wohneinheiten und elf Reihenhäusern vor.

Die Geschosswohnungsbauten sind in dreigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss konzipiert.

In dem Bereich der Grundstücke, der an die Bestands-Reihenhausbebauung im Westen und die Einfamilienhausbebauung im Nordwesten anschließt, ist eine Reihenhausbauung mit zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss vorgesehen, die städtebaulich zwischen den bestehenden zweigeschossigen Reihenhäusern und dem geplanten Geschosswohnungsbau vermittelt.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist über einen Privatweg vorgesehen, der im Osten an den Europaweg anbindet.

Nach dem derzeitigen Stand der Vorhabenplanung sollen 26 Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten in einer Tiefgarage untergebracht werden, die vom Europaweg und ggf. zusätzlich von dem östlichen Stich der Ostseestraße aus erschlossen wird. Die restlichen Stellplätze werden oberirdisch angeordnet. Die Stellplätze für die Reihenhäuser sollen auf den einzelnen Grundstücken untergebracht werden.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept zur Neubebauung im Pommerzentrum (VORENTWURF des Vorhabenträgers, Stand November 2020; ohne Maßstab)

4.2 Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen

Für den östlichen Teil des Plangebiets, das heißt die Bereiche rund um die Geschosswohnungsbauten Ostseestraße 2 und 2a, Europaweg 2a-c sowie die Kirche, soll ein Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen festgesetzt werden. In diesem Bereich gibt es keine vorherrschende Nutzung, die den Gebietscharakter bestimmt. Die Wohnungen in diesen Gebäuden werden – weitgehend entsprechend den diesbezüglichen Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans – in etwa gleichem Umfang für Dauerwohnungen und Ferienwohnungen genutzt.

Wenngleich Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten als nicht-störender Gewerbebetrieb oder als kleiner Beherbergungsbetrieb einzustufen sind und somit nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, würde eine allgemeine oder auch nur anteilig gleichgewichtige Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Aus diesem Grund soll hier ein Sondergebiet festgesetzt werden, welches die vorhandene Nutzungsmischung aus Dauerwohnen, Ferienwohnen und Anlagen für kirchliche Zwecke zulässt und damit sichert.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans und dem vorhandenen Bestand beibehalten werden.

4.3 Flächen südlich der Ostseestraße

Im Bereich südlich der Ostseestraße soll ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht werden. Damit ist ein Fortbestand der Flüchtlingsunterkunft gesichert. Alternativ wird die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprüft. Für diesen Fall soll über eine Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 BauGB eine Folgenutzung für die Fläche festgesetzt werden.

4.4 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Das Plangebiet liegt östlich der übergeordneten Straße Ivendorfer Landstraße (Klassifizierung als Kreisstraße) und der Bahntrasse Lübeck-Travemünde, so dass Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen auf das Gebiet einwirken. Weiterhin befindet sich das Gebiet im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Schallemissionen der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai. In direkter Nachbarschaft liegt nördlich eine Sportanlage des TSV Travemünde, von der Sportlärm auf das Plangebiet einwirken kann.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen die Sicherung der bestehenden Wohn- und Ferienwohnnutzung sowie die neu entstehende Wohnbebauung die künftige Entwicklung des Skandinavienkais (Hafen) und ggf. andere Hafentwicklungen nicht einschränken.

Für das Plangebiet wurde im April 2019 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro LAiRM Consult GmbH durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend dargelegt werden:

Hafenlärm

Seehafenumschlagsanlagen sind explizit vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Die Beurteilung hierfür erfolgt nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1. Für die Beurteilung in Allgemeinen Wohngebieten entspricht der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 dem Immissionsrichtwert der TA Lärm. Im Nachtzeitraum liegt der Orientierungswert nur für Gewerbelärm 5 dB(A) unterhalb dem für Verkehrslärm und entspricht damit ebenfalls dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Hafenlärm tags sichergestellt ist.

Im Nachtzeitraum sind innerhalb des Plangeltungsbereiches Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht eingehalten. Eine Beschränkung des Seehafenumschlags zum Schutz der Wohnbebauung zur Nachtzeit scheidet aus, weil Seehäfen nur dann regelmäßig angelaufen werden, wenn sie rund um die Uhr betriebsbereit sind. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage und Flächengröße des Skandinavienkais aktiver Lärmschutz zum Schutz der geplanten Wohnbebauung nicht möglich. Der Schutz der Nachtruhe wird daher durch passiven Schallschutz sichergestellt.

Bei der Dimensionierung des passiven Schallschutzes werden zudem für mögliche Erweiterungen des Hafenbetriebes Spielräume von mindestens 3 dB(A) berücksichtigt (entspricht einer Verdopplung des planfestgestellten Umschlags am Skandinavienkai). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt unter Berücksichtigung des Hafentlärms durch Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der für den Skandinavienkai angestrebte 24/7-Betrieb (tags/nachts) im Bereich des SO „Hafen“ untersucht und seine Auswirkungen und Schutzanforderungen auf die Nutzungen im Bebauungsplangebiet dargelegt und ggf. festgesetzt.

Gewerbelärm

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm der benachbarten Gewerbeflächen wurden die Beurteilungspegel innerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts getrennt ermittelt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzustellen, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts sicher eingehalten werden. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel tags wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Nachts sind kaum Geräuschspitzen zu erwarten, oder die schutzbedürftige Nutzung ist durch Gebäudeabschirmung, Ausschluss von Immissionsarten oder passiven Schallschutz derart geschützt, dass Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm nicht zu erwarten sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Nutzungen vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

Sportlärm

Zur Beurteilung der Sportanlage wurde gemäß DIN 18005, Teil 1 die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen.

Bei der Ermittlung der durch den Sportlärm hervorgerufenen Geräuschimmissionen ist der Sportbetrieb sonn- und feiertags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten zu betrachten, da diese beiden Lastfälle die lärmtechnisch ungünstigsten Fälle darstellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in den beiden betrachteten maßgebenden Lastfällen die Anforderungen der 18. BImSchV erfüllt werden. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt der vorhandenen Sportanlage ist nicht erkennbar.

Verkehrslärm

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgte auf Grundlage der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1 sowie ergänzend anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“), da diese im Allgemeinen als Obergrenze des Abwägungsspielraumes angesehen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile der Ivendorfer Landstraße wurden der schalltechnischen Untersuchung (2012) zum Bebauungsplan 32.76.02 der Hansestadt Lübeck entnommen. Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2030) wurden von der Deutschen Bahn AG, DB Umwelt zur Verfügung gestellt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 90 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 45 m, gemessen von der Straßenmitte der Ivendorfer Landstraße, überschritten und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird innerhalb des Plangeltungsbereiches teilweise nicht eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenzen und passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.



Abb. 6: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (Lairm Consult 2019)

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich feststellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Ivendorfer Landstraße bis zu einem Abstand von bis zu 50 m, gemessen von der Straßenmitte, um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

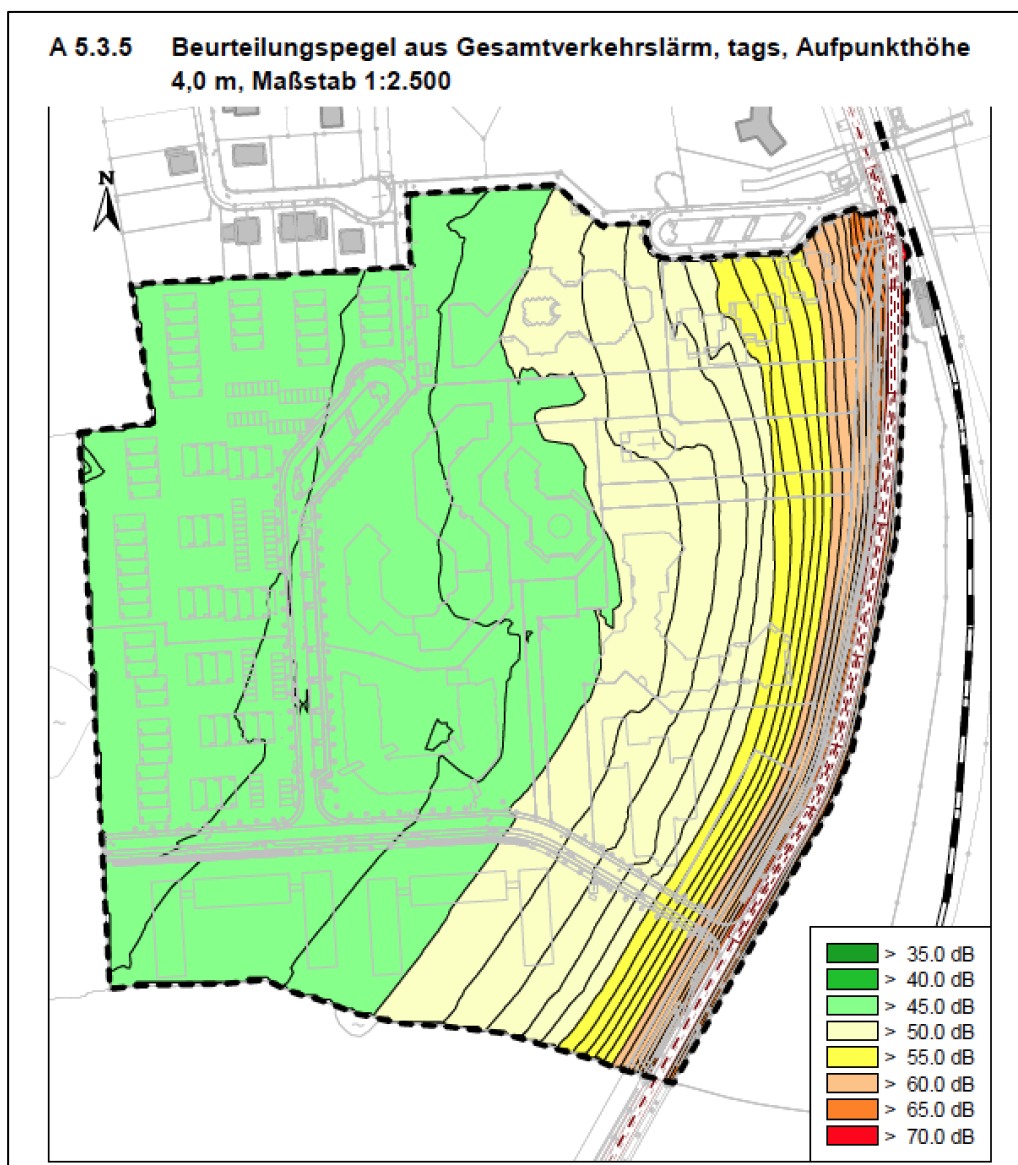


Abb. 7: Auszug aus der schalltechnische Untersuchung (Lairm Consult 2019)

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen.

Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den Terrassen, die der Ivendorfer Landstraße zugewandt sind, die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die planungsbegünstigten Grundeigentümer übernommen. Der Hansestadt Lübeck entstehen keine unmittelbaren Kosten für die Planaufstellung.

5.2 Planfolgekosten

Für ein Neubauvolumen von ca. 110 Wohneinheiten ist mit einem Grundschulbedarf von 5 Kindern pro Jahrgang zu rechnen. Aufgrund der allgemein umfassenden Bautätigkeit in Travemünde (bspw. Entwicklung der Neuen Teutendorfer Siedlung) kann der Zuwachs an Grundschulkindern derzeit nicht mehr in den vorhandenen Räumlichkeiten aufgefangen werden. Eine Erweiterung der Grundschule oder ein Grundschulneubau werden kurz- bis mittelfristig notwendig.

5.3 Geförderter Wohnungsbau

Ende 2027 läuft die Bindung der ca. 230 im Plangebiet bestehenden geförderten Wohnungen aus.

Gemäß den Bürgerschaftsbeschlüssen vom 28.01.2016 und 28.03.2019 sind in allen Bebauungsplanverfahren mind. 30 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Das sind in Summe ca. 33 Wohneinheiten. Hierbei ist eine Umsetzung von mindestens 50 % im ersten Förderweg und bis zu 50 % im zweiten Förderweg möglich. Die Verteilung und die Bindungsfristen werden im weiteren Verfahren mit den Vorhabenträgern vertraglich vereinbart.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).

6.2 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden bereits folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Europaweg/Ostseestraße“ in Lübeck-Travemünde der Hansestadt Lübeck, LAIRM CONSULT GmbH, April 2019

Es sind darüber hinaus folgende Gutachten / Fachplanungen noch zu erarbeiten:

- Grünordnerischer Fachbeitrag
- Baumkartierung der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung
- Entwässerungskonzeption bzw. wasserwirtschaftlicher Begleitplan
- Energiekonzept
- Mobilitätskonzept

Lübeck, den 19.11.2020

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Zim

in Zusammenarbeit mit dem Büro

clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Anlage 1 zur Begründung

Vorprüfung des Einzelfalls
nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB
zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens
für den Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße –

Prüfende Stelle:

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Ausarbeitung:

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung oder eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² bis weniger 70.000 m² festgesetzt wird.

In einer überschlägigen Prüfung anhand der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch aufgeführten Kriterien ist zu ermitteln, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird oder nicht. Sofern die Einschätzung erlangt wird, dass erhebliche Umweltauswirkungen für die in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu befürchten sind, darf das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB nicht zur Anwendung kommen.

A. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – werden für das 11,6 ha große Plangebiet folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen im Plangebiet, insbesondere durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem Wohngebiet bzw. einem sonstigen Sondergebiet für Ferienwohnen und Dauerwohnen;
- Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten für Wohnungsbau auf ehemals für die Ostsee-Akademie mit Gästehaus und Restaurant genutzten Flächen durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet zu einem Wohngebiet;
- Befristete Sicherung der Flüchtlingsunterkunft gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, die einerseits über eine befristete Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden soll, andererseits sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine anschließende Bebauung mit Geschosswohnungsbau oder nicht wesentlich störenden Gewerbegebieten geschaffen werden.

B. Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Geltendes Planrecht	
<i>bestehendes Planrecht:</i>	Bebauungspläne 32.76.00 und 32.76.01
<i>derzeit zulässige Nutzungen:</i>	Sondergebiet Soziales und Kultur
<i>Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben</i>	[] ja [X] nein
<i>Größe der Baugebiete</i>	ca. 100.500 m ²
<i>festgesetzte Grundflächenzahl</i>	0,3 – 0,4
<i>derzeit zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB</i>	ca. 32.000 m ²

Zukünftiges Planrecht	
<i>Bezeichnung:</i>	Bebauungsplan 32.77.00
<i>zukünftig zulässige Nutzungen:</i>	Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet Ferienwohnen und Dauerwohnen
<i>Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Erläuterung:</i>	abschließender Katalog der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, größere Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen; ggf. in Teilbereichen Zulässigkeit nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe; allgemeines Wohngebiet
<i>Größe der Baugebiete</i>	ca. 99.500 m ²
<i>festzusetzende Grundflächenzahl</i>	0,3 – 0,4
<i>zukünftig zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB</i>	ca. 33.000 m ²
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m²</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 70.000 m² oder mehr</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Kommentar:</i>	Im Ergebnis ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen.

C. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuchs

1. Merkmale des Bebauungsplans

	zu prüfendes Kriterium nach Anlage 2 BauGB	Verhältnis des Bebauungsplans zum Kriterium	Prüfergebnis: Die Auswirkungen des Bebauungsplans sind voraussichtlich...	
			erheblich	nicht erheblich
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:			
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt¹	Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß dem Zulässigkeitskatalog zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der festzusetzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) und Sondergebiete Dauerwohnen und Ferienwohnen gemäß textlicher Festsetzungen. Zudem setzt der Bebauungsplan die maximale Ausnutzbarkeit dieser Gebiete (Maß der baulichen Nutzung) durch Festsetzung von Baufenstern sowie zur maximalen Geschossigkeit fest. Daneben werden über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen die planerischen Voraussetzungen für eine Verbindung des Gebiets an das vorhandene Straßennetz geschaffen. Einen Rahmen für UVP-pflichtige Vorhaben setzt der Bebauungsplan nicht.	[]	[x]
1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der aufzustellende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich zwei bereits bestehende Bebauungspläne. Diese sehen ein Sondergebiet Soziales und Kultur vor. Es werden keine anderen Pläne oder Programme beeinflusst.	[]	[x]
1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine Umnutzung heute ungenutzter, bereits versiegelter und bebauter Flächen zu ermöglichen. Er ergänzt den Standort um neue Wohnnutzungen. Das Vorhaben fördert die nachhaltige Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Siedlung.	[]	[x]

¹ § 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“

1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden zur Bewertung möglicher zu erwartender Umweltauswirkungen folgende Informationen ermittelt:</p> <p>A) Verkehrslärm</p> <p>Durch die Lage des Plangebiets angrenzend an die Ivendorfer Landstraße wirken Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Durch eine östlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke werden Schienenverkehrslärmimmissionen verursacht.</p> <p>Für die zu sichernde bzw. neu zu planende Bebauung sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm durch bauliche Schallschutzmaßnahmen möglich, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.</p> <p>B) Gewerbelärm</p> <p>In der näheren Umgebung des Plangebiets bestehen festgesetzte bzw. ausgeübte Gewerbeflächen.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu diesen Gewerbeflächen ist mit keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen; es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>C) Hafelärm</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Nähe der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai, sodass ist mit einer Lärmbeeinträchtigung durch Hafelärm am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.</p> <p>Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, insbesondere der Schlafräume, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</p> <p>D) Sportlärm</p> <p>In der näheren Umgebung des Plangebiets bestehen festgesetzte bzw. ausgeübte Sportflächen.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu diesen Sportflächen ist mit keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu</p>	[]	[x]
-----	---	--	-----	-----

		<p>rechnen; es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>E) Altlasten</p> <p>Altlasten sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.</p> <p>Es bestehen keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>F) Baumschutz</p> <p>Auf den Baugrundstücken befinden sich nur wenige Bäume und Gehölze. Der Straßenraum der Ostseestraße ist mit zahlreichen Straßenbäumen begrünt. An der östlichen Grenze des Quartiers verlaufen die Ivendorfer Landstraße und ein paralleler Geh- und Radweg, welche durch zahlreiche Bäume und Gehölze eingegrünt werden.</p> <p>Zur Kompensation der durch die Abbruch- und Neubaumaßnahmen entfallenden Bäume und Gehölze wird ein Begrünungskonzept für die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.</p> <p>G) Artenschutz</p> <p>Siehe Punkt 1.5</p> <p>H) Wasser- und Grundwasserhaushalt</p> <p>Da sich die geplante Gesamtversiegelung gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöht, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Grundwasser.</p> <p>I) Klimaschutz</p> <p>Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut und versiegelt. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung leerstehender bzw. brachliegender Flächen und der maßvollen Nachverdichtung. Die klimatischen Funktionen ändern sich nicht.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>J) Störfallschutz</p> <p>Am Rande des Skandinavienkais existiert ein Störfallbetrieb (Tanklager). Der angemessene Sicherheitsabstand beträgt nach Auskunft des zuständigen LLUR 200 m. Damit sind die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet nicht betroffen. Die Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai stellt keinen Störfallbetrieb nach Störfallverordnung dar.</p> <p>Es liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind.</p>		
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<p>Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebiets sind bei einem Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten.</p> <p>Nach vorläufiger Einschätzung sind erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere auch der nach europäischem Recht besonders oder streng geschützten Arten, (hier Vögel und Fledermäuse) nicht zu erwarten, sofern bei den Baumfällungen und dem Gebäudeabbruch die naturschutzrechtlichen Schutzfristen eingehalten werden. Bei Abweichung von den Schutzfristen ist unmittelbar vor den Abbruch- und Rodungsmaßnahmen eine erneute fachgutachterliche Inaugenscheinnahme erforderlich, die eine Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Arten ausschließt.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird im weiteren Verfahren gem. den nationalen Vorgaben durch das BNatSchG durchgeführt.</p>	[]	[x]

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

	zu prüfendes Kriterium nach Anlage 2 BauGB	Verhältnis des Bebauungsplans zum Kriterium	Prüfergebnis: Die Auswirkungen des Bebauungsplans sind voraussichtlich...	
			erheblich	nicht erheblich
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die oben beschriebenen Auswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, sind i.d.R. als wahrscheinlich eintretend, anhaltend und langfristig einzustufen.	[]	[x]
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Durch den Bebauungsplan entstehen keine Auswirkungen dieses Charakters.	[]	[x]
2.3	die Risiken für die Umwelt (einschließlich der menschlichen Gesundheit, z.B. bei Unfällen)	Siehe Ausführungen zu den Punkten unter 2.4	[]	[x]
2.4	den Umfang für die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<u>Umfang</u> Über die Punkte 1.4 aufgeführten voraussichtlichen Auswirkungen hinausgehende umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind insgesamt keine Auswirkungen zu erwarten, die eine räumliche Ausdehnung über das Plangebiet hinaus haben.	[]	[x]
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	In Bezug auf die aufgeführten Kriterien keine Bedeutung	[]	[x]
2.6	Folgende Gebiete		[]	[x]
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bun-	Weder im Plangebiet noch im direkten	[]	[x]

	des Naturschutzgesetzes	Umfeld vorhanden		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden	[]	[x]
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden	[]	[x]
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel" grenzt südwestlich an das Plangebiet. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.	[]	[x]
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden	[]	[x]
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden	[]	[x]
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	im Plangebiet nicht vorhanden	[]	[x]
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	im Plangebiet nicht vorhanden	[]	[x]
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden	Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden. Laut Auskunft des Bereiches Archäologie und Denkmalpflege soll eine Denkmalschutzprüfung der Siedlung vorgenommen werden. Eine bisher durchgeführte Prüfung der Versöhnungskirche hat keinen vorhandenen Denkmalwert erkannt. Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstel-	[]	[x]

		<p>len bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich zum Bereich einer ehemaligen Siedlungsfläche aus vor- und frühgeschichtlicher und slawischer Zeit. Vor allem beim Bau des Pommernzentrums sind zahlreiche Funde und Befunde von Siedlungen und Gräbern erfasst worden. Auch wenn bei der Errichtung des Pommernzentrums schon archäologische Maßnahmen stattfanden, ist nicht auszuschließen, dass Teilbereiche nicht untersucht wurden. Es ist daher auch in dem jetzt überplanten Bereich mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen, die gemäß DSchG S-H vor einer möglichen Zerstörung gesichert werden müssen.</p> <p>Um Sicherheit über die zu erwartenden Befunde zu erhalten, sollten daher in bisher unbebauten Bereichen (Grünflächen und Parkplätze) rechtzeitig vor Baubeginn präventiv archäologische Prospektionen bzw. Sondagen veranlasst werden.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf Denkmäler und Bodendenkmäler sind nicht zu befürchten.</p>		
--	--	---	--	--

D. Ergebnis der Prüfung

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße - unter Verwendung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB hat ergeben, dass mit der verfolgten Umnutzung bzw. teilweisen Nachverdichtung des bereits überwiegend bebauten Planungsbereichs **voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind**, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine ausführliche Behandlung der Umweltaspekte erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB kann zur Anwendung kommen.