



► Nr. VO/2024/13380
öffentlich

Lübeck, 13.06.2024

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 - Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.07.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.07.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 3) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgt gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Sollten der Entwurf des Bebauungsplanes 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

Ja

Nein- Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein
(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 7.1 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt (siehe Kap. 6.8 und 7.4).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

Anlage 1: Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 2: Bebauungsplan 32.77.00, Entwurf zur Veröffentlichung (Planoriginal)
Anlage 3: Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
Anlage 4: Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan 32.77.00, Entwurf zur Veröffentlichung

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 19.06.2024

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht beinhaltet die Auswertung der vor dem Offenlagebeschluss durchgeführten Beteiligungsverfahren. Der Bericht umfasst dementsprechend folgende Teile:

Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil B: Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:

Lübeck, den 19.06.2024

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg und Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Teil A.1: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung:

Am 19.03.2024 fand in der Stadtschule Travemünde eine Informationsveranstaltung statt, an der ca. 65 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Des Weiteren wurde die Planung auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck zum Download zur Verfügung gestellt und im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 18.03.2024 bis 05.04.2024 ausgehängt. Es gingen während der Beteiligungsfrist 22 schriftliche Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden sowohl die schriftlich vorgebrachten Anregungen (Teil A.1) als auch die während der Informationsveranstaltung geäußerten Fragen und Anregungen (Teil A.2) ausgewertet.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Stellungnahme A (mehrere ähnlich- oder gleichlautende Schreiben vom 26.03.2024, 27.03.2024, 30.03.2024, 02.04.2024, 04.04.2024)		
<p>1.1 <u>Keine Aussagen zum Rahmenterminplan</u> Zum Thema Rahmenterminplan wurden keine Aussage getroffen.</p>	<p>Bebauungsplanverfahren sind ergebnisoffene Verfahren, deren Inhalte und Zeitpläne bspw. aufgrund von Abstimmungen, politischen Gremien und Entscheidungen und Zeitkapazitäten zurarbeitender Fachgutachter beeinflusst werden. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird für Ende 2024 angestrebt, kann jedoch nicht zugesichert werden. Erst nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens kann die Realisierung der geplanten Bebauung starten. Hierzu sind Bauantragsunterlagen durch den Vorhabenträger einzureichen. Ein konkreter Zeitplan für die Baurealisierung lässt sich daher noch nicht bestimmen.</p>	Klarstellung
<p>1.2 <u>Die Baudichte ist zu hoch</u> Aktuell ist dort eine sehr lockere Bebauung mit viel Grünflächen und Bewuchs, im Wesentlichen geprägt durch Wege, offene Plätze und sehr wenig Verkehr. Dieses ist speziell für den größeren Teil der aktuellen Anrainer (ältere Generation) hervorragend geeignet, einen ruhigen Lebensabend zu genießen. Die Einwander:innen denken, dass sich sehr viele Bewohner:innen gerade aus diesem Grunde dort niedergelassen</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit entsprechen überwiegend dem geltenden Planungsrecht. Lediglich im WA 4 wird das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht (< 30 m²), um den Flächenverlust durch die Abgabe von Privatfläche für die öffentliche Grünfläche / Spielplatz zu kompensieren. Das Neubauvorhaben hätte demnach zumindest hinsichtlich der Baukörper auch ohne neues Bebauungsplanverfahren realisiert werden können.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>haben. Die vorgestellte Bebauung presst jetzt ca. 140 Wohnungen in diesen Bereich und verändert die soziale Struktur drastisch. Schafft man in diesem Bereich jetzt ein Ghetto und gar einen weiteren sozialen Brennpunkt?</p> <p>Die Erhaltung der Natur in diesem Gebiet sollte doch eine zentrale Forderung sein. Die Baudichte muss deutlich reduziert werden.</p>	<p>Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte.</p> <p>Mit der Neuplanung wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung i.S. von Flächenrecycling bereits bebauter Flächen geleistet und die Siedlung um ein zeitgemäßes Wohnangebot ergänzt. Eine Änderung der Bewohner:innenstruktur ist nicht zu erwarten, da bereits im Bestand geförderte Wohnungen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorzufinden sind.</p> <p>Prägende Elemente des Gebietes, wie die Wegeverbindungen zur Vernetzung des Quartiers abseits von Straßen, der offene Gebietscharakter ohne Einzäunungen, die gliedernden Baumpflanzungen oder die Fassadengestaltung werden durch die Planung aufgegriffen. Der zentrale Weg im WA 4 wird über ein allgemeines Gehrecht öffentlich zugänglich gemacht und verbindet damit weiterhin den Europaweg mit der Ostseestraße. Durch Gründachfestsetzungen wird das Mikroklima positiv beeinflusst und das Regenrückhaltebecken entlastet. Ein ganz neues Angebot für die Bewohner:innen sowie Feriengäste stellt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.</p>	
<p><u>1.3 Der Europaweg ist als einzige Zufahrt nicht geeignet</u></p> <p>Der Europaweg ist heute eine kleine und enge Nebenstraße. Er wird alleine im Rahmen der Baumaßnahme überfordert und überlastet, wenn hier nicht eine deutliche Verbreiterung vorgenommen wird. Davon ist aber keine Rede.</p> <p>Mit Bezug der neuen Wohnungen wird der Autoverkehr deutlich steigen. Die eingeplanten Stellplatzschlüssel sind eine weltfremde Illusion, aber alleine dieser Verkehr wird zu einer dauerhaften Überlastung der Straße führen und jeder Radfahrer bringt den Verkehr zum Erliegen. Hier muss eine passende Zufahrt hergestellt werden. Als Alternative bietet sich</p>	<p>Es wird nicht von einer wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben und die Entwicklung des urbanen Gebiets ausgegangen. Der Europaweg erschließt bereits im Bestand die Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage. Die Ostseeakademie beherbergte sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1000 Besuchern durchgeführt werden. Ein Ausbau der Bestandsstraßen ist für die 140 neuen Wohneinheiten nicht notwendig. Eine Straßenverbindung zwischen Rönnaer Weg und Ostseestraße zulasten der Anwohner:innen der Ostseestraße, der Siedlung Kleines Haff und</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ein Ausbau der Ostseestraße in Richtung Rönnaauer Weg an. Hier muss ein kleines Straßenstück (im Bereich Kleines Haff) erweitert werden und führt dann direkt in das vorgesehene Baugebiet, ohne viele Anrainer im Europaweg 2 zu tangieren.</p>	<p>der Radwegeverbindung ist nicht notwendig und daher nicht beabsichtigt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wurde für freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen reduziert, da sich die Lage (5 Radminuten bzw. 15 Fußminuten ins Zentrum Travemündes) und die Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr gut eignet, um auf ein eigenes Auto zu verzichten.</p>	
<p>1.4 <u>Minderung der Wohnqualität für die aktuellen Anrainer</u> Aus der aufgelockerten und ruhigen Wohngegend wird durch die hohe Baudichte, das weit höhere Verkehrsaufkommen, die fehlende Infrastruktur und dem damit verbundenen sozialen Stress ein Brennpunkt, der seine eigenen Gesetze entwickeln wird. Dadurch ergibt sich ein ganz anderer Charakter an Wohnqualität, der ganz sicher nicht einer ruhigen, gut geplanten und gut organisierten Wohngegend entsprechen wird. In diesem Zusammenhang erscheint mit der gegenwärtige Bodenrichtwert von 300 weit überzogen und muss angepasst werden.</p>	<p>Die Befürchtung ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die festgesetzte Baumasse entspricht überwiegend dem bereits geltenden Planungsrecht und stellt ein übliches und verträgliches Maß für Wohngebiete dar. Das Verkehrsaufkommen wird gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Seminar- und Veranstaltungszentrum mit Restaurant nicht wesentlich höher eingeschätzt.</p> <p>Die Siedlung erfährt vielmehr eine Aufwertung, da die leerstehenden Gebäude durch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden. Zudem erhält die Siedlung mit dem öffentlichen Spielplatz ein ganz neues Angebot für alle Bewohner:innen sowie Feriengäste. Die Wohnqualitäten und soziale Struktur werden auch mit Umsetzung der Neuplanung erhalten bleiben. Prägende Elemente, wie die Wegeverbindung zwischen dem Europaweg und der Ostseestraße, werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein festgelegt. Ein Bebauungsplan setzt sich mit Bodenrichtwerten nicht auseinander.</p>	Kenntnisnahme
<p>1.5 <u>Stellplätze nicht ausreichend geplant</u> Die Anzahl der geplanten Stellplätze (der Stellplatzschlüssel) entspricht überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf und den Erkenntnissen aus dem Umland. Sie erscheint fern der Erfahrungen und Realitäten, allerdings geprägt von ideologischen</p>	<p>Der Stellplatzschlüssel wurde für freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen reduziert, da sich die Lage (5 Radminuten bzw. 15 Fußminuten ins Zentrum Travemündes) und die Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr gut eignet, um auf ein eigenes Auto zu verzichten. Öffentliche Besucherparkplätze sind mit ca.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>und politischen Wunschträumen. Das betrifft sowohl die geplanten Stellplätze für die Einwohner als auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Besucher.</p> <p>Das Umfeld gibt keinerlei Reserven her und der ÖPNV bietet in seiner Unzuverlässigkeit nicht wirklich eine Alternative.</p> <p>Hier ist ein Wildwuchs und sozialer Konflikt vorprogrammiert. Es müssten im Umfeld Reserven vorgehalten werden, z.B. hinter dem Fußgängertunnel am Skandinavienkai. Dort sind größere Brachen im Nahbereich verfügbar, inkl. Anbindung für den Autoverkehr.</p>	<p>60 Parkplätzen in der Ostseestraße und 24 Parkplätzen im Europaweg in ausreichender und überdurchschnittlicher Anzahl vorhanden.</p> <p>Eine weitere Parkplatzanlage jenseits des Fußgängertunnels auf den Flächen des Skandinavienkais ist nicht Bestandteil der Planung.</p>	
<p>1.6 <u>Infrastruktur nicht angepasst</u></p> <p>Es ist im Planungsbereich überhaupt nicht erkennbar, dass die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Sozialflächen für die Erwachsenen - Schulen nicht abgestimmt - Verkehrsanbindung ohne Anpassung (Engpass Bahnübergang) - KITA nicht eingeplant - med. Versorgung nicht angepasst - Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst <p>Schon heute werden im Bereich Travemünde die fehlenden Anpassungen in diesen Bereichen deutlich kritisiert, aber ignoriert. Travemünde wird zugestopft, aber nicht organisiert. Von einer umfassenden Planung und Wohnqualität ist keine Rede.</p> <p>Hauptsächlich Wohnungen zu schaffen, ist sicher nicht der geeignete Weg. Zeitgleich muss die Infrastruktur geplant, vorbereitet und aufgebaut werden.</p>	<p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf dargelegt, ergibt sich aus dem neuen Wohnbauvorhaben im WA 3 und WA 4 ein zusätzlicher Kita- und Schulbedarf. Der Bedarf an Kitaplätzen wird durch die in Travemünde bestehenden und neu entstehenden (bspw. Neue Teutendorfer Siedlung) Kitas ausreichend abgedeckt. Der Bedarf an Schulplätzen, der sich auch aus anderen Bauvorhaben in Travemünde ergibt, kann an der Stadtschule Travemünde nicht abgedeckt werden; es ist eine Schulerweiterung notwendig.</p> <p>Der neu entstehende öffentliche Spielplatz kann gleichermaßen von Erwachsenen genutzt werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche generationsübergreifenden Angebote der Spielplatz bereithalten kann.</p> <p>Im urbanen Gebiet (MU, Fläche südlich der Ostseestraße) sind u.a. Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Auf mehrfachen Wunsch der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in den Nutzungskatalog aufgenommen. Somit kann sich zukünftig bspw. ein Kiosk, Bäcker oder kleiner Supermarkt hier ansiedeln und die Nahversorgung sicherstellen.</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Ein Bebauungsplan kann jedoch nur die planungsrechtliche Zulässigkeit für bestimmte Nutzungen schaffen. Die Entscheidung, ob ein Standort bspw. für ein Restaurant oder ein Ladengeschäft wirtschaftlich tragbar ist, liegt jedoch im Ermessen des jeweiligen Unternehmens. Ein Bebauungsplan kann die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nicht erzwingen.</p>	
<p>1.7 <u>Sonderareal (Süden)</u> Die Planung geht Richtung Süden über die Ostseestraße hinaus und erfasst auch das derzeitige Flüchtlingsareal. Die Zulassung läuft demnächst aus (versprochen 10 Jahre). Allerdings soll dieses Gebiet nicht angefasst, sondern als Wohn- und Gewerbegebiet deklariert werden. Die Antworten in der Diskussion waren recht neblig. Damit wird das Versprechen aufgelöst (10 Jahre) und stellt sich als Beruhigungsspiel dar. Soviel zur Relevanz und Glaubhaftigkeit von politischen Aussagen.</p>	<p>Das geltende Planungsrecht sieht für das Grundstück südlich der Ostseestraße derzeit ein Sondergebiet ‚Bibliothek und Archiv‘ vor. Dieses Planungsziel ist seit langer Zeit obsolet und soll zeitgemäß angepasst werden. Daher wird auch die Fläche südlich der Ostseestraße überplant, in dem ein urbanes Gebiet ausgewiesen wird.</p> <p>Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes können neben neuen Wohnnutzungen auch soziale sowie gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden (z.B. kleine Handwerksbetriebe, kleine Nahversorger, Kioske, Bäckereien o.Ä.).</p> <p>Perspektivisch kann das Areal vielfältig entwickelt werden. Es bestehen in Travemünde Bedarfe für gewerbliche Flächen oder bspw. günstige Wohnunterkünfte (bspw. Azubi-Wohnen).</p> <p>Die Geflüchtetenunterkunft wurde 2015 auf Grundlage des § 246 Abs. 14 BauGB genehmigt und ab 2017 vorerst für 10 Jahre durch die Stadt angemietet. Der Bedarf für eine Geflüchtetenunterkunft wird vsl. auch über die bisherige Mietdauer bestehen.</p>	Klarstellung
<p>1.8 <u>Weitere Merkmale waren:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Energiekonzept (offen) 2) Entwässerung über Versickerung (völlig absurd bei Sturzregen) 3) Schmutzwasserentsorgung (kein Thema) 4) Müllentsorgung (rudimentär) 	<p>Das Bebauungsplanverfahren befindet sich noch in einem relativ frühen Abstimmungsstand. Es ist hierbei üblich, dass gewisse Gutachten noch in Bearbeitung oder nicht endgültig abgestimmt sind. Hierfür dienen insbesondere die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen gem. §§ 3 und 4 BauGB.</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>5) Fahrweg für die Bauschuttabfuhr offen (Alternative ist oben genannt)</p> <p>6) Fahrradstellplätze (völlig offen)</p> <p>7) Emissionsrichtlinie (noch nicht bewertet)</p>	<p>Ein Bebauungsplan regelt jedoch nicht alle Themen, die für die Realisierung eines Vorhabens erforderlich sind (bspw. Baustellenorganisation).</p> <p>Zu den angesprochenen Themen waren dem Vorentwurf des Bebauungsplans bereits folgende Informationen zu entnehmen:</p> <p>Zu 1) Das Energiekonzept wird im weiteren Verfahren erstellt und abgestimmt. Die Umsetzung des Energiekonzeptes wird vertraglich gesichert.</p> <p>Zu 2) Das Entwässerungskonzept (wasserwirtschaftlicher Begleitplan) sieht für die Vorhabenfläche keine Versickerungsmaßnahmen vor, da der vorliegende Boden wenig versickerungsfähig ist. Das Regenwasser wird in Zwischenspeichern, wie Gründächern oder Rigolen zurückgehalten und anschließend gedrosselt an das Regenrückhaltebecken abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird damit entlastet, da nicht die gesamte anfallende Wassermenge ungedrosselt in das Becken fließt und ein Teil des Wassers aus den Rückhaltemaßnahmen verdunsten kann.</p> <p>Zu 4) Flächen für Müllsammelstellen sind im WA 3 und WA 4 gekennzeichnet. Für das WA 4 ist die Müllsammlung in einem Unterflursystem angedacht.</p> <p>Zu 6) Der Bebauungsplan setzt eine Quote für Fahrradstellplätze in Abhängigkeit zur Zimmeranzahl je Wohnung fest. Zudem werden qualitative Anforderungen an die Fahrradstellplätze vorgegeben. Er setzt jedoch keine konkreten Standorte fest. Die Anordnung, bspw. im Haus, Keller, Tiefgarage oder oberirdisch obliegt dem Vorhabenträger und ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Zu 7) Ein Schallschutzgutachten liegt bereits vor. Der Bebauungsplan setzt in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel passive Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrissanordnung und schallgedämmte Lüftungen fest.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Den Unterlagen war folgende Information noch nicht zu entnehmen:</p> <p>Zu 3) Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen.</p> <p>Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>	
Nr. 2 Stellungnahme B (Schreiben vom 26.03.2024)		
<p>2.1 <u>Verkehrsbelastung</u></p> <p>Die geplante Baumaßnahme erzeugt weiteren Verkehrsdruck auf die Ivendorfer Landstraße und die Kreuzung am Teutendorfer Weg sowie den Bahnübergang. Eine Anbindung des Rönnauser Wegs an die B75 könnte und sollte die Situation entschärfen.</p> <p>Weiterer Verkehr durch Ivendorf ist nicht hinnehmbar. Bereits jetzt ist die Lärmbelastung aufgrund des Hafens sehr belastend.</p>	<p>Das Neubauvorhaben wird vsl. keinen wesentlichen Mehrverkehr im Vergleich zum Bestand (Betrieb der Ostsee-Akademie als Veranstaltungsstätte mit Beherbergungsfunktion) auslösen.</p> <p>Von einer Verschärfung der Verkehrssituation durch das Planverfahren ist nicht auszugehen. Eine Anbindung des Rönnauser Wegs an die B 75 ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.</p>	Keine Berücksichtigung
Nr. 3 Stellungnahme C (Schreiben vom 27.03.2024)		
<p>3.1 <u>Baudichte</u></p> <p>Die aktuelle Bebauung Europaweg 2 enthält in drei Gebäuden 49 Wohneinheiten in Größenordnungen von 50-83 qm. Eine Fortsetzung in ähnlicher Baudichte wäre sicherlich kein Problem und würde zu keinem Widerspruch der Anwohner:innen führen. Die in der Präsentation angesprochene Errichtung von 140 Wohnungen auf ähnlicher Fläche passt nicht dazu und würde den Charakter der Bebauung erheblich verändern („Wohngetto“), mit deutlichen Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität gerade in einem touristisch geprägten Ort wie Travemünde.</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit entsprechen überwiegend dem geltenden Planungsrecht. Lediglich im WA 4 wird das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht (< 30 m²), um den Flächenverlust durch die Abgabe von Privatfläche für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz etwas zu kompensieren. Das Neubauvorhaben hätte demnach zumindest hinsichtlich der Baukörper auch ohne neues Bebauungsplanverfahren realisiert werden können.</p> <p>Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Mit der Neuplanung wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung, i.S. von Flächenrecycling bereits bebauter Flächen, geleistet und die Siedlung um ein zeitgemäßes Wohnangebot ergänzt. Prägende Elemente des Gebietes, wie die Wegeverbindungen zur Vernetzung des Quartiers abseits von Straßen, der offene Gebietscharakter ohne Einzäunungen, die gliedernden Baumpflanzungen oder die Fassadengestaltung werden durch die Planung aufgegriffen. Der zentrale Weg im WA 4 wird über ein allgemeines Gehrecht öffentlich zugänglich gemacht und verbindet damit weiterhin den Europaweg mit der Ostseestraße.</p>	
<p>3.2 <u>Anpassung der Infrastruktur notwendig</u> Auch müsste dringend für Zielgruppen wie junge Familien eine Spielinfrastruktur (Spielplatz, Bolzplatz) und ein Konzept für Kinderbetreuung (wo ist die nächste KiTa, Schule?) sowie für ältere Mitbürger eine ausreichende Grünflächenplanung sichergestellt werden.</p>	<p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf dargelegt, ergibt sich aus dem neuen Wohnbauvorhaben im WA 3 und WA 4 ein zusätzlicher Kita- und Schulbedarf. Der Bedarf an Kitaplätzen wird durch die in Travemünde bestehenden und entstehenden (bspw. Neue Teutendorfer Siedlung) Kitas ausreichend abgedeckt. Der Bedarf an Schulplätzen, der sich auch zusätzlich aus anderen Bauvorhaben in Travemünde ergibt, kann an der Stadtschule Travemünde nicht abgedeckt werden; es ist eine Schulerweiterung notwendig.</p> <p>Neu geplant wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz, die gleichermaßen von Erwachsenen genutzt werden kann. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche generationsübergreifenden Angebote der Spielplatz bereithalten kann.</p> <p>In geringer Entfernung zum Plangebiet befindet sich zudem das Gelände des Travemünder Turn- und Sportvereins, der viele Sportangebote für alle Altersklassen bereithält.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>3.3 <u>Ausbau Europaweg</u></p>	<p>Es wird nicht von einer wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben ausgegangen. Der Europaweg erschließt bereits im Bestand die Ostsee-Akademie mit einer</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der Europaweg ist bisher eine kleine Nebenstraße als Zufahrt zum Europaweg 2 und die dahinterliegende Kirche (Pommernzentrum). Sie ist ohne erhebliche bauliche Veränderung sicher nicht geeignet als Zufahrt für erheblich mehr Wohneinheiten und Fahrzeuge. Hier müsste eine adäquate Anpassung erfolgen. Es wäre sicher erforderlich, die Zufahrt durch einen Radweg zu ergänzen und die Straße zu verbreitern (derzeit keine Fahrzeugbegegnung möglich).</p> <p>Als Alternative wurden von einigen Anwohner:innen im Übrigen bereits Anpassungen der Ostseestraße in Richtung Rönnauser Weg angesprochen. Das scheint eine gangbare Alternative zu sein.</p>	<p>großen Stellplatzanlage. Die Ostseeakademie beherbergte sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1000 Besuchern durchgeführt werden. Ein Ausbau oder Verbreiterung des Europawegs ist für die 140 neuen Wohneinheiten nicht notwendig.</p> <p>Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 5,40 und ist damit gut für den Begegnungsverkehr geeignet.</p> <p>Eine Straßenverbindung zwischen Rönnauser Weg und Ostseestraße zulasten der Anwohner:innen der Ostseestraße, der Siedlung Kleines Haff und der Radwegeverbindung ist nicht notwendig und daher nicht beabsichtigt.</p>	
<p>3.4 <u>Stellplatzquote anpassen</u></p> <p>Auch müssten natürlich ausreichend Stellplätze für die Fahrzeuge der neuen Bewohner nachgewiesen werden, was je nach Anzahl der Wohneinheiten eine Tiefgarage erfordert, will man ein totales Parkchaos verhindern. Nur der Vorsicht halber sei erwähnt, dass sich das hippe „Wohnkonzept ohne Autoberücksichtigung“, das in Großstädten mit einer Infrastruktur wie z.B. Hamburg absolut sinnvoll sein kann, für Travemünde ganz sicher keine Lösung darstellt.</p>	<p>Es werden entsprechend der Art der Wohnungen unterschiedliche Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel wurde für freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen reduziert, da sich die Lage (5 Radminuten bzw. 15 Fußminuten ins Zentrum Travemündes) und Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr gut eignet, um auf ein eigenes Auto zu verzichten.</p> <p>Etwa 1/3 der Stellplätze im Vorhabengebiet werden in einer privaten Tiefgarage unterhalb eines Wohngebäudes errichtet. Weitere private Stellplätze werden - angelehnt an die Bestandssituation - oberirdisch, auf den Wohngebäuden zugeordneten Stellplatzflächen nachgewiesen. In Anbetracht der Lage und Anbindung des Gebietes wird die Anzahl der privaten Stellplätze als ausreichend eingeschätzt.</p> <p>Auch öffentliche Besucherparkplätze sind im Bestand ausreichend vorhanden.</p>	Kenntnisnahme
<p>3.5 <u>Offene Themen</u></p> <p>Die Präsentation hat leider eine ganze Reihe wichtiger Fragen offengelassen. War z.B. nicht erkennbar, inwieweit über eine</p>	<p>Der Einschätzung wird widersprochen.</p> <p>Bei dem durchgeführten Beteiligungsverfahren handelte es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>erforderliche Anpassung der übrigen Infrastruktur nachgedacht wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnqualitätserhaltung (Grünflächen, Geräuschpegel etc.) für ältere Menschen - Notwendige Anpassungen für junge Familien: <ul style="list-style-type: none"> o Schulen o Kita in Geh- oder zumindest Fahrradentfernung o Spielplätze, Fußballplätze - Verkehrsanbindung: <ul style="list-style-type: none"> o Radwege o Anpassung der nicht ausreichenden Zufahrten o Ausreichender Stellplatznachweis o Ladestationen für E-Fahrzeuge o Fahrradstellplätze <p>Zusammenfassend ließ die Präsentation deutlich mehr Fragen offen als sie beantwortet hat. Bei den Anwohner:innen hat sich durch die Präsentation leider der Eindruck verfestigt, dass hier ob des sicherlich bestehenden Wohnungsbedarfs ohne ausreichende Beachtung der Nebenbedingungen im Gewaltweg Wohnraum ohne Ansehen der Wohnqualität für neue und bestehende Anwohner:innen geschaffen werden soll. Nach jetzigem Eindruck würde der Plan dem Viertel und Travemünde als Ortsteil erheblichen Schaden zufügen.</p> <p>Viel wichtiger aber ist: Es böte sich die Chance, bei adäquater Überarbeitung der Pläne, Beachtung des Charakters des Wohnviertels und entsprechender Detailplanung der Nebeninfrastruktur tatsächlich wohnwerten neuen Wohnraum zu schaffen. Das in der Präsentation dargestellte Vorhaben tut das sicher nicht.</p>	<p>BauGB. Zu diesem Verfahrensschritt liegen naturgemäß noch nicht alle Informationen vor, da diese erst mittels der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen (§§ 3 und 4 BauGB) in Erfahrung gebracht werden.</p> <p>Viele der in dieser Stellungnahme vorgebrachten Themen wurden dennoch bereits während der Informationsveranstaltung besprochen, soweit Informationen dazu vorlagen. Außerdem wurden in den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf ebenfalls zu viele Themen bereits Angaben gemacht.</p> <p>Hinsichtlich der Anpassung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Das neue Bebauungsplanverfahren eröffnet die Möglichkeit, für die gesamte Siedlung ein zeitgemäßes Planungsrecht zu schaffen (ohne Bezug auf die Ostsee-Akademie). Mit der Neuplanung wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung, i.S. von Flächenrecycling bereits bebauter Flächen, geleistet und die Siedlung um ein zeitgemäßes Wohnangebot ergänzt.</p> <p>Prägende Elemente des Gebietes, wie die Wegeverbindungen zur Vernetzung des Quartiers abseits von Straßen, der offene Gebietscharakter ohne Einzäunungen, die gliedernden Baumpflanzungen oder die Fassadengestaltung werden durch die Planung aufgegriffen. Der zentrale Weg im WA 4 wird über ein allgemeines Gehrecht öffentlich zugänglich gemacht und verbindet damit weiterhin den Europaweg mit der Ostseestraße. Ein ganz neues Angebot für die Bewohner:innen sowie Feriengäste stellt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 4 Stellungnahme D (Schreiben vom 31.03.2024)		
<p>4.1 <u>Vorgehensweise / Terminplanung</u></p> <p>Das „beschleunigte Verfahren“ ist völlig unangemessen. Die Begründung für dieses Vorgehen mit der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ ist es ebenso, denn das Pommernzentrum ist bereits seit 2014 (also 10 Jahren) nicht mehr in Betrieb, Eile also vorgeschoben. Vielmehr erweckt das Verfahren den Eindruck, dass</p> <p>a) den Anrainern/der Öffentlichkeit möglichst wenig Zeit für kritische Fragen und Einwände eingeräumt werden soll (die Ankündigung der Infoveranstaltung erfolgte knapp eine Woche vor dem Termin; die Frist für eine Stellungnahme beträgt – über die Osterfeiertage – nur 2 Wochen) und</p> <p>b) Umwelt- und Naturschutzaufgaben unberücksichtigt bzw. als sekundär behandelt werden sollen.</p> <p>Bei der Infoveranstaltung konnten zudem keinerlei Aussagen zum Rahmenterminplan gemacht werden, was das unprofessionelle Vorgehen unterstreicht.</p>	<p>Die Bezeichnung „beschleunigtes Verfahren“ ergibt sich aus § 13a BauGB. Das Verfahren kann für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (also Entwicklungen in bereits bebauten Gebieten) dienen. Im vorliegenden Fall sollen die Flächen der aufgegebenen Ostsee-Akademie einer neuen Nutzung zugeführt werden, die Flächen werden also wieder nutzbar gemacht.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren kann für das Pommernzentrum angewendet werden, da im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ermittelt wurde, dass mit der verfolgten Wiedernutzbarmachung und geringfügigen Nachverdichtung des bereits bebauten Planungsbereiches voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Prüfkriterien sind in der Anlage 2 zum BauGB vorgegeben. Die Vorprüfung des Einzelfalls stand als Anhang zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs zur Einsicht bereit.</p> <p>Auf eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren verzichtet, da hiermit Bereiche überplant werden, die sich bereits im Siedlungszusammenhang befinden und somit von vornherein von einem gestörten bzw. nicht mehr naturnahem Umweltzustand ausgegangen wird, dessen Zustand sich durch die Überplanung nicht verschlechtert. Zur Überprüfung dieser Pauschalannahme dient die vorgenannte Vorprüfung des Einzelfalls.</p> <p>Umwelt- und Naturschutzaufgaben finden dennoch ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan. Eine Ermittlung von Umweltaspekten erfolgt insbesondere durch verschiedene Gutachten, wie einem Artenschutzgutachten, Baugrundgutachten, Schall-</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>schutzgutachten sowie einem landschaftsplanerischen Begleitplan, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen und ggf. zu planungsrechtlichen Festsetzungen führen.</p> <p>§ 13a BauGB ermöglicht zudem, auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Die Stadt hat sich in diesem Verfahren jedoch <u>für</u> eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Dauer von 19 Tagen bzw. knapp 3 Wochen sowie einer zusätzlichen (nicht gesetzlich vorgeschriebenen) Informationsveranstaltung entschieden. Die Anschuldigung, wenig Zeit für kritische Fragen und Einwände einzuräumen, wird entschieden zurückgewiesen.</p> <p>Zumal in der Informationsveranstaltung mehrfach darauf hingewiesen wurde, dass zu einem späteren Zeitpunkt für die Öffentlichkeit abermals die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme besteht. Diese Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt dann für einen Zeitraum von 30 Tagen.</p> <p>Hinsichtlich des Zeitplans wurde in der Informationsveranstaltung ein grober Zeitplan zum Bebauungsplanverfahren skizziert. Bebauungsplanverfahren sind ergebnisoffene Verfahren, deren Inhalte und Zeitpläne bspw. aufgrund von Abstimmungen, politischen Gremien und Entscheidungen und Zeitkapazitäten zuarbeitender Fachgutachter beeinflusst werden. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird für Ende 2024 angestrebt, kann jedoch nicht zugesichert werden. Erst nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens kann die Realisierung der geplanten Bebauung starten. Hierzu sind Bauantragsunterlagen durch den Vorhabenträger einzureichen. Ein konkreter Zeitplan für die Baurealisierung lässt sich daher noch nicht bestimmen.</p>	
<p>4.2 <u>Zerstörung gewachsenes Quartier / Zu hohe Anzahl an Wohnungen</u></p> <p>Aktuell weist das besagte Quartier eine gemischte Nutzung (Miet- und Eigentums- inkl. Ferienwohnungen, Seniorenheim</p>	<p>Mit der Neuplanung wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung, i.S. von Flächenrecycling bereits bebauter Flächen, geleistet und die Siedlung um ein zeitgemäßes Wohnangebot ergänzt. Eine Änderung der Bewohner:innenstruktur ist nicht zu erwarten,</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>und Altenpflege, Kirche, temporäre Flüchtlingsunterkunft sowie Gastronomie und Kultur-/Seminarzentrum inkl. Gästewohnungen) auf. Es ist ein Ort der Ruhe und Besinnung, an dem es sich „gut lebt“. Dazu trägt nicht zuletzt die lockere Bebauung auf unterschiedlichen Ebenen bei - mit altem Baumbestand, Grünflächen und Bewuchs. Mit offenen Plätzen und Bänken zum Verweilen, einer offenen, durchdachten Durchwegung und ohne jeglichen Autoverkehr. Speziell für viele der aktuellen Anrainer (ältere Generation) ist dies hervorragend geeignet, um einen ruhigen Lebensabend zu genießen und sich auszutauschen. Auch Bewohnern des Senioren- sowie des Flüchtlingsheims finden hier Möglichkeiten zu Kontakt/Austausch.</p> <p>Eine Umnutzung (statt Nachnutzung) der Gastronomie- und Kulturflächen durch reine Wohnbebauung macht daraus eine „Monokultur“. Die schiere Anzahl an Wohnungen (140!!!), die dort auf kleiner Fläche entstehen soll, schafft ein (Wohn-)Ghetto. Ein Areal, in dem zu viele Menschen auf engstem Raum und ohne „Sozialflächen“ hausen. Es birgt die Gefahr für das Entstehen sozialer Brennpunkte. Die Anzahl der Wohnungen (Baudichte) ist daher zu allererst und unbedingt zu reduzieren, um das gewachsene Quartier nicht zu zerstören.</p> <p>In der aktuellen Situation genießt die Schaffung von Wohnraum zweifelsohne einen hohen Stellenwert. Aber sie sollte nicht Priorität über alles haben und nicht um jeden Preis erfolgen.</p>	<p>da bereits im Bestand geförderte Wohnungen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorzufinden sind.</p> <p>Prägende Elemente des Gebietes, wie die Wegeverbindungen zur Vernetzung des Quartiers abseits von Straßen, der offene Gebietscharakter ohne Einzäunungen, die gliedernden Baumpflanzungen oder die Fassadengestaltung werden durch die Planung aufgegriffen. Der zentrale Weg im WA 4 wird über ein allgemeines Gehrecht öffentlich zugänglich gemacht und verbindet damit weiterhin den Europaweg mit der Ostseestraße. Durch Gründachfestsetzungen wird das Mikroklima positiv beeinflusst und das Regenrückhaltebecken entlastet. Ein ganz neues Angebot für die Bewohner:innen sowie Feriengäste stellt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.</p> <p>Das urbane Gebiet (MU, Fläche südlich der Ostseestraße) ermöglicht zukünftig potentiell die Ansiedlung u.a. von Schank- und Speisewirtschaften oder kleinen Läden, wie ein Kiosk, Bäcker oder einem kleinen Supermarkt.</p>	
<p>4.3 <u>Neubau statt Sanierung nicht nachhaltig / Biodiversität gefährdet</u></p> <p>Der eigentliche Skandal, wenn man es so nennen will, ist nach Ansicht der Einwanderin daher nicht die Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken, sondern dass</p>	<p>Es handelt sich bei den Bestandsgebäuden um Veranstaltungsgebäude, die aus architektonischer Sicht für Wohnnutzungen ungeeignet sind. Ein Erhalt der Ostseeakademie und des angrenzenden Wirtschaftsgebäudes ist für den Vorhabenträger aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich, da eine aufwendige Sanierung und Umbau notwendig wäre, um die Räumlichkeiten für die beabsichtigte Wohnbebauung herzurichten.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> - einfach abgerissen und neugebaut wird, statt wertvolle Bausubstanz zu erhalten und bestehende Gebäude zu sanieren (nicht ökologisch nachhaltig/ umweltverträglich) - alter Baumbestand nicht geschützt wird, sondern weichen muss („Kompensation“ durch Nachbepflanzung) und zusätzliche Flächen versiegelt werden in einem ohnehin schon gestörten Wasserkreislauf. - die Biodiversität ebenfalls nicht geschützt, sondern weiter zurückgedrängt wird (auf dem Areal ist u.a. eine üppige Vogelwelt zuhause, auch Feldhasen und Rehe, die vereinzelt das Gelände kreuzen) und zukünftig keinen Platz mehr findet. 	<p>Das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit entsprechen überwiegend dem geltenden Planungsrecht. Das Neubauvorhaben hätte hinsichtlich der Baukörper auch ohne neues Bebauungsplanverfahren realisiert werden können.</p> <p>Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte. Die neu überplanten Flächen werden gegenüber dem Bestand nur geringfügig mehr versiegelt (< 30 m²). Das für das Neubauvorhaben erstellte Entwässerungsgutachten sieht für die Vorhabenfläche vor, das Regenwasser in Zwischenspeichern, wie Gründächern oder Rigolen zurückzuhalten und anschließend gedrosselt an das Regenrückhaltebecken abzuleiten. Das Regenrückhaltebecken wird damit entlastet, da nicht die gesamte anfallende Wassermenge ungedrosselt in das Becken fließt und ein Teil des Wassers aus den Rückhaltemaßnahmen verdunstet kann. Somit wird das Mikroklima positiv beeinflusst und die Wasserhaushaltsbilanz verbessert.</p> <p>Die großen Rasenflächen, die benachbart zur Ivendorfer Landstraße liegen, werden erhalten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Bäume erhalten werden können. Baumpflanzungen entlang der Straßen und auf Stellplatzanlagen sowie die Gehölzflächen / Knicks an den Rändern des Plangebiets wurden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot versehen. Bäume, die aufgrund der Realisierung des Bauvorhabens entfallen müssen, werden ersetzt.</p> <p>Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung wurde das Plangebiet vollständig auf schützenswerte Arten untersucht, bewertet und entsprechende Maßnahmen festgelegt. Im Ergebnis können die meisten potenziell vorkommenden Brutvogelarten auf umliegende Fortpflanzungsstätten ausweichen. Für einzelne Gebäudebrüterarten können die ökologischen Funktionen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Schaffung künstlicher Nistmöglichkeiten erhalten werden. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in Gebäuden und einzelnen Bäumen durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.</p>	
<p>4.4 <u>Zunehmende Lärmbelastung und Schall (vom Skandinavienkai) zu befürchten</u></p> <p>Die Gutachten über schalltechnische Untersuchungen sind für Laien absolut unverständlich und wirken eher wie „Beruhigungspillen“. Offensichtlich wird dort jedoch auch nur die Lärm-/Schallbelastung für die neu entstehenden Wohnflächen betrachtet.</p> <p>Tatsächlich hat die „Nachverdichtung“ aber Auswirkungen auf den Bestand und zwar wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Bauphase ist eine erhebliche Lärmbelastung aller Anrainer (insb. Europaweg 2c) zu erwarten. - In der Nutzung: Die Anzahl und Platzierung der Außenstellplätze direkt an der Grundstücksgrenze zur Bebauung Europaweg 2c, die einem „öffentlichen Parkplatz“ gleichen, führt zu einer erheblichen Mehrbelastung tags wie nachts (sowie Wertverlust) für die dortigen Anwohner:innen. - Der Lärm/Schall vom Skandinavienkai in Richtung Areal, der durch die Hafenerweiterung in den letzten Jahren bereits erheblich zugekommen hat und bei ungünstigem Wind erheblich ist, wird sich vermutlich nochmals verstärken, dergestalt dass der Schall durch die Bebauung (Verlauf in Nord-Süd-Achse) nicht mehr verebben/ verklingen kann, sondern künftig auf eine Art „Mauer“ trifft und zur bestehenden Wohnbebauung „zurückschwingt“. Das Gutachten sagt hierzu nichts. 	<p>Es lässt sich leider nicht vermeiden, dass in Fachgutachten zum Bebauungsplan entsprechende Fachausdrücke des jeweiligen Themengebiets enthalten sind. Die wesentlichen Inhalte und insbesondere die Ergebnisse der Gutachten werden deshalb im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans in besser verständlicher Weise und zusammengefasst wiedergegeben.</p> <p>In schalltechnischen Untersuchungen werden nur dauerhaft auf das Gebiet einwirkende Schallquellen untersucht. Vorübergehende Ereignisse, wie Baustellen, finden generell keinen Eingang in die schalltechnischen Untersuchungen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die aus dem Hafenbetrieb des Skandinavienkais, dem Bahnbetrieb der Strecke Lübeck Hbf – Travemünde Strand, dem Straßenverkehr, von sonstigen Gewerbebetrieben sowie von den nahegelegenen Sportanlagen ausgelösten Emissionen untersucht, bewertet und entsprechende Maßnahmen abgeleitet. Der Bebauungsplan setzt in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel passive Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrissanordnung und schallgedämmte Lüftungen fest.</p> <p>Die private Stellplatzanlage im WA 4 wird mitnichten einer öffentlichen Stellplatzanlage gleichen. Es handelt sich hier um den anliegenden Wohnungen zugeordnete private Stellplätze. Es kann daher von den bei Berufstätigen üblichen „Abfahrt“-Bewegungen am Morgen und „Ankunfts“-Bewegungen am Nachmittag/Abend ausgegangen werden. Von einer erheblichen Störung der angrenzenden Grundstücke ist dabei nicht auszugehen.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>4.5 <u>Verkehrsplanung und Anzahl Stellplätze ungenügend</u> Die Erschließung des Areals ausschließlich über eine kleine Sackgasse wie den Europaweg (nicht nur während der Bau-, sondern auch während der Nutzungsphase) erscheint bar jeder Vernunft. Schon heute ist die Straße optimal/maximal genutzt – die öffentlichen Parkplätze werden durch Anwohner:innen, Besucher:innen, Pendler:innen (Bahnhof), Dienstleistende, etc. frequentiert. Während der temporären Nutzung des Seminargebäudes Europaweg 3 als „Eventfläche“ (oft frequentiert von 100 Fahrzeugen und mehr) durften Anwohner:innen Zeuge werden von Chaos, Lärm und wild auf Gehwegen abgestellten Fahrzeugen.</p> <p>Die Anzahl der geplanten Stellplätze (Stellplatzschlüssel) entspricht zudem überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf. Wie sollen denn 66+30 Stellplätze ausreichen für 140 Wohnungen + ihre Besucher? Das ist absurd!</p> <p>Im Umfeld gibt es zudem keinerlei Reserven; der ÖPNV bietet in seiner Unzuverlässigkeit (und mangelnden Frequenz) keine Alternative. 310 erwartete Neubewohner (+ ihre Gäste) sollen die wenigen Bus-/Bahnlinien nutzen, die ohnehin nur im ½ bis 1/1-Stunden-Rhythmus verkehren? Hier wäre eine absolute verkehrliche Neuplanung erforderlich!</p>	<p>Es nicht von einer verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben und die Entwicklung des urbanen Gebiets ausgegangen. Der Europaweg erschließt bereits im Bestand das Grundstück der Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage. Die Ostseeakademie beherbergte sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1000 Besuchern durchgeführt werden. Ein Ausbau der Bestandsstraßen ist für die 140 neuen Wohneinheiten nicht notwendig.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel wird in Abhängigkeit der Art der Wohnungen festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel für freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen wurde reduziert, da sich die Lage (5 Radminuten bzw. 15 Fußminuten ins Zentrum Travemündes) und Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr gut eignet, um auf ein eigenes Auto zu verzichten. Aus städtebaulicher Sicht wird dieser Stellplatzschlüssel in Anbetracht der Lage und Anbindung des Gebiets als angemessen angesehen. Öffentliche Besucherparkplätze sind mit ca. 60 Parkplätzen in der Ostseestraße und 24 Parkplätzen im Europaweg in ausreichender Anzahl vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.6 <u>Urbanes Gebiet als Ersatzfläche für Neubauvorhaben</u> Der Bebauungsplan umfasst auch einen Bereich südlich der Ostseestraße, der derzeit durch eine Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Die Tatsache, dass diese Flächen zukünftig auch für Wohnbebauung (+ Gewerbe) genutzt werden können, lässt vermuten, dass sich die Stadt Lübeck von der Zusage, die Unterkunft nach 10 Jahren zu schließen, verabschieden will.</p> <p>Dieser Zeitraum würde in Kürze (2026/27?) auslaufen. Es steht zu befürchten, dass man sich auf diesem Wege lediglich</p>	<p>Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes können neben neuen Wohnnutzungen auch soziale sowie gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden (z.B. kleine Handwerksbetriebe, kleine Nahversorger, Kioske, Bäckereien o.Ä.).</p> <p>Perspektivisch kann das Areal vielfältig entwickelt werden. Es bestehen in Travemünde Bedarfe für gewerbliche Flächen oder bspw. günstige Wohnunterkünfte (bspw. Azubi-Wohnen).</p> <p>Die Geflüchtetenunterkunft wurde 2015 auf Grundlage des § 246 Abs. 14 BauGB genehmigt und ab 2017 vorerst für 10</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>das Recht verschaffen will, die Unterkunft auch über die Frist hinaus zu betreiben und damit ein Versprechen aus der Vergangenheit zu brechen. Tatsächlich würden sich eben genau diese Flächen, an die sich aktuell nur Ackerland anschließt, perfekt eignen für eine umfängliche (neue) Wohnbebauung.</p>	<p>Jahre durch die Stadt angemietet. Der Bedarf für eine Geflüchtetenunterkunft wird vsl. auch über die bisherige Mietdauer bestehen.</p>	
<p>4.7 Bestandsschutz für Anrainer</p> <p>Die Einwenderin hat 2012 eine Wohnung erworben in einem Gebiet, dessen Nutzung mit „Soziales und Kultur“ eine lockere Bebauung in einem lebenswerten Quartier auch für die Zukunft vorsah. Der aktuelle Bebauungsplan macht nicht nur die aufgelockerte Bebauung, sondern auch die Vielfalt zu nichte und forciert eine einseitige „Monokultur“ und engste Bebauung zulasten aller Anrainer.</p> <p>Die Einwenderin ging bislang davon aus, dass die BRD ein Rechtsstaat sei, in dem Rechtsstaatlichkeit und Planungssicherheit gelten. Als gewerblicher wie privater Investor muss man darauf vertrauen können, dass rechtliche Beschlüsse Gültigkeit besitzen bzw. zumindest „Bestandsschutz“ und Übergangsfristen gewährt werden. (Wie z.B., wenn die Bundesregierung das AUS für den Verbrenner beschließt und dies für Neufahrzeuge ab 2035 gilt; Gebrauchtwagen noch etwas länger. Ähnliches muss auch in der Bauplanung erwartet werden können, denn eine Investitionsentscheidung in eine Immobilie kann nicht binnen Tagen/ Monate korrigiert werden.)</p> <p>Offensichtlich sieht die Hansestadt Lübeck dies anders. Anders kann sich die Einwenderin nicht erklären, dass mit dem Bebauungsplan 32.77.00 ein Gebiet überplant wird, ohne jegliche Übergangsfristen zu gewähren.</p> <p>Als Eigentümerin einer Wohnung im Europaweg 2 hat die Einwenderin 2012 eine Wohnung erworben in einem Gebiet, das</p>	<p>Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 32.77.00 wurde zusätzlich seitens des Bauausschusses beschlossen, dass der Bebauungsplan sicherstellen soll, dass es zukünftig im Plangebiet zu keinen weiteren Umnutzungen oder Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen kommt. Planungsrechtliches Ziel ist, das Dauerwohnen langfristig zu stabilisieren.</p> <p>Die Ferienwohnungen der Ostseestraße 2 und 2a waren ursprünglich für Gäste der Einrichtungen und Veranstaltungen des Pommernzentrums vorgesehen und zulässig (Bereich III Bebauungsplan 32.76.01). Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie besteht nun kein funktionaler Zusammenhang mehr. Ein Anspruch auf Fortbestand der Ferienwohnungen besteht nicht, da der Funktionszusammenhang nicht mehr gegeben ist. Da den Eigentümer:innen jedoch die Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht angelastet werden kann, bleiben Ferienwohnungen im Rahmen des neuen WA 5 weiterhin, jedoch nur noch ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Bestehende Ferienwohnungen können somit weiter genutzt werden, jedoch werden neue Ferienwohnungen vorerst nicht mehr genehmigt.</p> <p>Bei den Gebäuden des Europawegs verhält es sich etwas anders. Diese liegen im Bereich I des Bebauungsplans 32.76.01, in dem diverse Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>von Auflagen befreit war. Sie konnte nach Belieben als Ferien-, Dauer oder Zweitwohnung genutzt werden. Die „Interpretation“ des Bestandsschutzes sieht nun vor, dass die Wohnung weiter als Zweitwohnung genutzt werden darf, wenn (da) die Person bereits als Zweitbewohner:in registriert ist. Wie großzügig!</p> <p>Keine Rede von Übergangsfristen von 10 Jahren o.Ä., in denen die Wohnung mit eben dieser Nutzung weiter veräußert werden darf. D.h., zukünftig ist die Nutzung der Wohnung nur noch als „klassische“ Ferien- (ausnahmsweise) oder Dauerwohnung erlaubt, was den Spielraum der Einwenderin für einen Verkauf erheblich einschränkt und damit auch einen Wertverlust beschert.</p> <p>Zumal die Einwenderin in der Kürze der Zeit und der angespannten Marktsituation kaum innerhalb von ein paar Monaten verkaufen kann. Hier fühlt sich die Einwenderin als privater Investor betrogen.</p>	<p>waren. Wohnen oder Ferienwohnen war nicht Bestandteil des Nutzungskatalogs. Daher musste im Rahmen des Bauantrags für die Gebäude im Europaweg 2 eine Befreiung u.a. von der Art der Nutzung beantragt werden. Der Bauantrag wurde für eine Ferien-Apartmentanlage gestellt und im Hinblick auf zusätzlich benötigte Ferienwohnungen für die Ostsee-Akademie der Befreiung zugestimmt. In den Gebäuden sind also nur Ferienwohnungen genehmigt und zulässig. Der Aussage, dass die Nutzungsmöglichkeiten nicht beschränkt waren, wird widersprochen.</p> <p>Der Gebäudekomplex Europaweg 2 liegt nun ebenfalls im neuen WA 5. Die genehmigten Ferienwohnungen können weiterhin betrieben werden. Zudem wäre auf Grundlage des neuen Bebauungsplan 32.77.00 auch eine Umwandlung in eine Dauerwohnung regulär zulässig. Die Nutzungsmöglichkeiten haben sich somit erweitert.</p> <p>Eine Nutzung als Nebenwohnung war im Europaweg 2 bisher nicht zulässig. Mit Aufnahme des Grundstücks in das WA 5 gilt ebenfalls die Festsetzung zu den Nebenwohnungen.</p> <p>Haben die Eigentümer:innen vor Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in dem Gebäudekomplex einen Nebenwohnsitz bei der Meldebehörde angemeldet, so können sie die Wohnung weiterhin als Nebenwohnung nutzen und als solche auch veräußern. Aber auch, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die Wohnung noch nicht als Nebenwohnsitz, sondern als Ferien- oder Dauerwohnung genutzt wird, kann die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Eigentümer:innen als Nebenwohnung genutzt werden.</p> <p>Insgesamt tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs damit nicht zu einer Abwertung, sondern eher zu einer Aufwertung des Immobilienwerts bei, da verschiedene Nutzungsmöglichkeiten erlaubt werden.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Die Festsetzung 1.6 wird hinsichtlich der Weitergabebeschränkung auf Familienmitglieder ersten und zweiten Grades geändert.	
<p>4.8 <u>Weitere Kritikpunkte</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zu hohe (Geschosse) Bebauung 2. Keine adäquate Infrastruktur (keinerlei Aufenthaltsflächen für Alte, Kinder und Jugendliche, keine Einkaufsmöglichkeiten, keine Kitas, keine medizinische Versorgung, etc.) 3. Keine hinreichende Durchwegung des Areals von Nord nach Süd, von Ost nach West (u.a. um den ÖPNV zu erreichen) 	<p>zu 1.: Die zulässige Geschossigkeit des Neubauvorhabens entspricht dem bisherigen Planungsrecht und der umgebenden Bebauung.</p> <p>Zu 2.: Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf dargelegt, ergibt sich aus dem Neubauvorhaben ein zusätzlicher Kita- und Schulbedarf. Der Bedarf an Kitaplätzen wird durch die in Travemünde bestehenden und entstehenden (bspw. Neue Teutendorfer Siedlung) Kitas ausreichend abgedeckt. Der Bedarf an Schulplätzen, der sich auch zusätzlich aus anderen Bauvorhaben in Travemünde ergibt, kann an der Stadtschule Travemünde nicht abgedeckt werden; es ist eine Schulerweiterung notwendig.</p> <p>Der neu entstehende öffentliche Spielplatz kann gleichermaßen von Erwachsenen genutzt werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche generationsübergreifenden Angebote der Spielplatz bereithalten kann.</p> <p>Im urbanen Gebiet (MU, Fläche südlich der Ostseestraße) sind u.a. Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Auf mehrfachen Wunsch der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden auch die der Versorgung des Gebiets dienen Läden in den Nutzungskatalog aufgenommen. Somit kann sich zukünftig bspw. ein Kiosk, Bäcker oder kleiner Supermarkt hier ansiedeln und die Nahversorgung sicherstellen.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann jedoch nur die planungsrechtliche Zulässigkeit für bestimmte Nutzungen schaffen. Die Entscheidung, ob ein Standort bspw. für ein Restaurant oder ein Ladenge-</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>schäft wirtschaftlich tragbar ist, liegt jedoch im Ermessen des jeweiligen Unternehmens. Ein Bebauungsplan kann die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nicht erzwingen.</p> <p>Zu 3.: Prägende Elemente des Gebietes, wie die Wegeverbindungen zur Vernetzung des Quartiers abseits von Straßen, der offene Gebietscharakter ohne Einzäunungen, die gliedernden Baumpflanzungen oder die Fassadengestaltung werden durch die Planung aufgegriffen. Der zentrale Weg im WA 4 wird über ein allgemeines Gehrecht öffentlich zugänglich gemacht und verbindet damit weiterhin den Europaweg mit der Ostseestraße.</p>	
<p>4.9 <u>Alternativvorschlag für die Entwicklung des Pommernzentrums</u></p> <p>Der Bebauungsplan sollte dringend überarbeitet, der städtebauliche Entwurf abgeändert werden. Sollte die Schaffung von Wohnraum oberstes Gebot haben, so könnten hierfür ab 2027 die Flächen südlich der Ostseestraße (aktuell Flüchtlingsheim) genutzt werden, deren Nutzung ohnehin in 2 Jahren ausläuft. Auf den Flächen der ehemaligen Ostseeakademie/ Pommernzentrum sollte die Stadt weiterhin versuchen, das Quartier zu beleben/bereichern. Z.B., indem die Gastroflächen umgewidmet werden in Flächen für medizinische Angebote plus Gastronomie plus Nahversorgung (Lebensmittel/Kiosk), ggf. auch für eine KITA o.Ä. Das Veranstaltungszentrum wiederum könnte weiter für kulturelle Veranstaltungen, aber auch als Bibliothek o.Ä. genutzt werden. Travemünde ist ein nachgefragter, wachsender Ortsteil von Lübeck. Die Prosperität und Attraktivität des Ostseebades wird dadurch gestärkt, dass es vielfältig und lebenswert ist. Und zwar nicht nur in der Ortsmitte! Hierfür die Voraussetzungen zu schaffen, durch eine bedarfsgerechte Infrastruktur</p>	<p>Die Anregungen stellen prinzipiell einen interessanten Ansatz für die Entwicklung des Pommernzentrums dar.</p> <p>In Anbetracht der Eigentumsverhältnisse und der Regelungsmöglichkeiten durch die Stadt ist jedoch nicht von einer Realisierbarkeit dieser Vorstellung auszugehen. Ein Bebauungsplan kann nur die planungsrechtliche Zulässigkeit für bestimmte Nutzungen schaffen. Die Entscheidung, ob ein Standort bspw. für ein Restaurant oder ein Ladengeschäft wirtschaftlich tragbar ist, liegt jedoch im Ermessen des jeweiligen Unternehmens. Ein Bebauungsplan kann die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nicht erzwingen.</p> <p>Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO u.a. auch die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Nutzungen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Insbesondere aber mit der Entwicklung des urbanen Gebiets ergibt sich ein großes Potenzial, eine Durchmischung mit eben diesen Nutzungen im Zusammenspiel mit Wohnnutzungen zu realisieren.</p> <p>Insgesamt wird mit der Neuplanung wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung, i.S. von Flächenrecycling bereits bebauter Flächen, geleistet und die Siedlung um ein zeitgemäßes</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>(statt aussch. Wohnraum), wäre die Aufgabe intelligenter Stadtentwicklung/-planung.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan nicht überarbeitet werden und den o.g. Kritikpunkten Rechnung tragen, behält sich die Einwenderin einen Rechtsstreit vor.</p>	<p>Wohnangebot ergänzt. Ein ganz neues Angebot für die Bewohner:innen sowie Feriengäste stellt zudem die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.</p>	
<p>Nr. 5 Stellungnahme E (Schreiben vom 1.4.2024)</p>		
<p>5.1 <u>Unklarheiten bezüglich des Bauvorhabens</u></p> <p>Bezugnehmend auf die Präsentation des Bauvorhabens am 19.03.2024 und als Eigentümer einer Wohnung im Europaweg 2 ergeben sich diverse Fragen, welche aus den bisherigen vorliegenden Informationen und Skizzen nicht zu entnehmen sind. Da sich bei der Anwohnerschaft viele Bedenken gegen das Bauvorhaben ergeben haben, wäre zunächst die Klärung folgender Punkte wichtig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Einsicht in den einfachen Lageplan des Baugrundstücks. 2) Vorstellung des geänderten Bebauungsplanes mit dem Maß der baulichen Nutzung und der textlichen Festsetzung 3) Einsicht der Entwurfszeichnungen mit den Außenabmessungen der Gebäude erhalten sowie ihrer Geschosshöhen und Traufhöhen. 4) Anzahl der PKW-Einstellplätze nach der Stellplatzverordnung 5) Lt. Vorentwurf sind ca. 50 Stellplätze für PKW auf dem Grundstück geplant. Sind zusätzlich Tiefgaragen geplant? 6) Wo sind Fahrradabstellanlagen geplant? 7) Wo sind Mülltonnenplätze geplant? 8) Einsicht in den Bauzeitenplan für das gesamte Bauprojekt 	<p>Die Antworten zu den gestellten Fragen wurden z.T. im Rahmen der Informationsveranstaltung beantwortet und konnten zudem den ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf entnommen werden.</p> <p>Zu 1) Flurstücksgrenzen können dem Bebauungsplanentwurf entnommen werden. Der Flächenzuschnitt des neu zu bebauenden Grundstücks ist zudem aus dem städtebaulichen Entwurf ablesbar. Es besteht zudem die Möglichkeit, einen Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster zu bestellen.</p> <p>Zu 2) Der Bebauungsplanentwurf wurde im Rahmen der Informationsveranstaltung am 19.03.24 in der Stadtschule Travemünde vorgestellt. Die Unterlagen – bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie Begründung - konnten zudem in der Zeit vom 18.03. bis 05.04.2024 sowohl digital als auch im Bauamt der Hansestadt Lübeck in ausgedruckter Fassung eingesehen und direkte Fragen an die Sachbearbeitung gestellt werden. Sie sind weiterhin auf den Seiten der Hansestadt Lübeck unter Bebauungspläne im Verfahren - Stadtentwicklung (luebeck.de) einsehbar. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2. BauGB wird erneut die Gelegenheit gegeben, die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf einzusehen und sich zu der Planung zu äußern.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>9) Baustelleneinrichtung, Zuwegung für die Baufahrzeuge während der Bauphase</p> <p>10) Einsicht in ein Konzept für ausreichende Infrastruktur nach Fertigstellung</p>	<p>Zu 3) Der städtebauliche Entwurf der Neubebauung wurde im Rahmen der Informationsveranstaltung vorgestellt und war/ist auf der unter 2) genannten Internetseite weiterhin zu finden. Die geplanten Gebäude passen in die festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplanentwurf. Bei den Mehrfamilienhäusern sind drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zulässig, bei den Reihenhäusern können zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich Traufhöhen keine Festsetzung.</p> <p>Zu 4/5) Der Bebauungsplan setzt einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Eigentumswohnung, 0,8 Stellplätzen je finanziert Mietwohnung sowie 0,6 Stellplätzen je geförderter Wohnung in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sowie im urbanen Gebiet fest (Festsetzung Nr. 12.1). Von den erforderlichen Stellplätzen im WA 4 werden ca. 1/3 der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.</p> <p>Zu 6) Der Bebauungsplan setzt eine Quote für Fahrradstellplätze in Abhängigkeit zur Zimmeranzahl je Wohnung fest. Zudem werden qualitative Anforderungen an die Fahrradstellplätze vorgegeben. Er setzt jedoch keine konkreten Standorte fest. Die Anordnung, bspw. im Haus, Keller, Tiefgarage oder oberirdisch obliegt dem Vorhabenträger und ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Zu 7) Für die Müllsammlung im Bereich des Neubauvorhabens werden Flächen für Nebenanlagen (NA) im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Zu 8/9/10: Der Bebauungsplan schafft nur die planungsrechtliche Voraussetzung für eine spätere Bebauung. Themen, wie Bauzeitenpläne oder Baustelleneinrichtung sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren, sondern obliegen den jeweiligen Bauherren. Eine Auskunft kann hierzu nicht erteilt werden.</p>	
<p>5.2 <u>Einschränkung der Ferienvermietung durch Baustelle befürchtet</u> Da die Einwender eine Wohnung in erster Reihe zu der geplanten Baustelle haben, wird nach ihrer Meinung eine zukünftig angedachte Ferienvermietung in den nächsten Jahren nicht möglich sein.</p>	<p>Die Bauphase obliegt dem jeweiligen Bauträger. Dieser hat sich an einschlägige Gesetze zu Baustelleneinrichtung, Bauzeiten usw. zu halten.</p> <p>Entspricht ein Bauvorhaben den planungsrechtlichen Vorgaben, so ist es genehmigungsfähig. Es kann also jederzeit in Siedlungen zu Baustelleneinrichtungen, Neubauvorhaben o.ä. kommen. Es besteht kein Anrecht auf Entwicklungsstillstand.</p> <p>Auch ohne Bebauungsplanverfahren hätte in diesem Bereich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans ein Neubauvorhaben beantragt, genehmigt und realisiert werden können. Ebenso könnte die Ostsee-Akademie noch weitere Jahrzehnte ungenutzt stehen bleiben und zusehends verfallen. Ein solcher Zustand würde sicherlich nicht zur Attraktivität des Wohngebietes oder zum Standort für Ferienwohnungen beitragen.</p>	Klarstellung
<p>5.3 <u>Lärmemissionen durch Stellplatzanlage befürchtet</u> Bei dem geplanten Bau der Stellplätze direkt an der Grenze zur Wohnanlage Europaweg 2 soll darauf geachtet werden, dass weder die Gesundheit noch die Lebensqualität der Nachbarn durch Lärm und Abgase beeinträchtigt wird.</p>	<p>Stellplatzanlagen sind an den Außenkanten mit mind. 1 m hohen Hecken einzugrünen. Im weiteren Verfahren werden weitere Maßnahmen zur Abschirmung der Stellplatzanlage geprüft.</p>	tlw. Berücksichtigung
<p>5.4 <u>Mitteilung bei Vorlage der Baugenehmigung</u> Aufgrund erheblicher Bedenken möchten die Einwender hiermit über eine eventuelle Baugenehmigung in Kenntnis gesetzt werden. Falls eine Baugenehmigung erfolgen sollte, behalten</p>	<p>Gemäß § 70 LBO hat die Bauaufsichtsbehörde benachbarte Eigentümer:innen nur bei beantragten Abweichungen, Ausnah-</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sich die Einwender aus genannten Gründen vor, Widerspruch einzulegen.	men und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beteiligen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einige sonstige Beteiligung oder Kenntnissgabe zu erteilten Baugenehmigungen ist rechtlich nicht vorgesehen.	
Nr. 6 Stellungnahme F (Schreiben vom 2.4.2024) Hinweis: Der übrige Teil der Stellungnahme entspricht weitestgehend Stellungnahme A und wird hier nicht nochmal wiedergegeben.		
6.1 <u>Verbaute Aussicht</u> Die Wohnung der Einwenderin befindet sich mit seiner gesamten Fensterbreite 2. Etage am Weg zur Ostseeakademie mit Blick auf Grünfläche, Bäume und Kirche. Die dichte Bebauung und Anzahl an Etagen sorgt für einen Blick auf Beton. Wohnungsbau muss sein, aber in einer abgespeckten Version.	Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Geschossigkeit entsprechen überwiegend dem bisherigen Planungsrecht. Also auch ohne Bebauungsplanverfahren wäre ein Neubau dieser Größenordnung theoretisch genehmigungsfähig. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung stellt ein für allgemeine Wohngebiete übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte dar. Die Gebäudehöhen fügen sich im Kontext der umliegenden Gebäude ein. Soweit Bestandsbäume für die Neubebauung gefällt werden müssen, werden diese auf dem Baugrundstück ersetzt.	Kenntnisnahme
Nr. 7 Stellungnahme G (Schreiben vom 2.4.2024)		
7.1 <u>Zeitplanung des Bauvorhabens bekanntgeben</u> Bekanntgabe des Zeitplanes des Bauvorhabens ist für Ferienvermietung wirtschaftlich unabdingbar.	Bebauungsplanverfahren sind ergebnisoffene Verfahren, deren Inhalte und Zeitpläne bspw. aufgrund von Abstimmungen, politischen Gremien und Entscheidungen und Zeitkapazitäten zuarbeitender Fachgutachter beeinflusst werden. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird für Ende 2024 angestrebt, kann jedoch nicht zugesichert werden. Erst nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens kann die Realisierung der geplanten Bebauung starten. Hierzu sind Bauantragsunterlagen durch den	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Vorhabenträger einzureichen. Ein konkreter Zeitplan für die Baurealisierung lässt sich daher noch nicht bestimmen.	
<p>7.2 <u>Mehr Grünflächen durch Tiefgaragen schaffen</u> Bei der vorgestellten Bebauung von 125 Wohnungen plus 15 Reihenhäusern erscheint den Einwendern das zu beräumende Areal der Ostseeakademie und der angrenzenden Gaststätte viel zu klein.</p> <p>Bezugnehmend auf die Schaffung eines so großen Wohngebietes auf engstem Raum wird hinterfragt, warum keine ausreichend großen Tiefgaragenplätze unter jedem Wohnhaus gebaut werden. Damit könnte für die Anrainer im alten und zukünftigen Wohngebiet die Wohnqualität erhalten werden. In der heutigen Zeit ist es in anderen Städten durchaus gelebter Standard die Fahrzeuge in Tiefgaragen unterzubringen. Somit könnten Stellflächen in Grünflächen umgewandelt werden und der Erholung aller dienen.</p> <p>Im Zuge der Klimaerwärmung ist ausreichend Grün in den Wohngebieten für die heutige Zeit ein Muss. Nach Meinung der Einwender wird das zu wenig beachtet.</p>	<p>Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein ausgewogener Mix aus Bebauung und Grünflächen angestrebt. Insgesamt wird die Fläche des Neubauvorhabens in Zukunft nur geringfügig mehr (< 30 m²) als derzeit mit den derzeitigen Gebäuden und Wegen der Ostseeakademie und des Wirtschaftsgebäudes versiegelt.</p> <p>Als Mehrgewinn für die gesamte Siedlung ist die geplante öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz anzusehen. Zudem werden umfassende Begrünungsmaßnahmen wie z.B. Gründächer, begrünte Tiefgaragenflächen, Pflanzgebote auf Stellplatzflächen, Erhaltungsgebote für Bäume etc. festgesetzt.</p> <p>Für das Neubauvorhaben wurde geprüft, ob zusätzliche Tiefgaragen unterhalb der Gebäude möglich sind. Im Ergebnis kann jedoch aus wirtschaftlicher Sicht nur ein Anteil von etwa 1/3 der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die übrigen Stellplätze, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, werden daher auf oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht. Es wird somit auch eine Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstücken in der Siedlung erzielt, die ebenfalls über oberirdische Stellplatzanlagen verfügen.</p>	Keine Berücksichtigung
<p>7.3 <u>Höhennivellierung und Stellplätze</u> Es wurde in den vorgestellten Bauplänen keine Höhennivellierung genannt und ist auch nicht erkennbar. Die Einwender hoffen, dass die geplanten Stellplätze, welche lieber mit Tiefgaragenplätzen zu ersetzen sind, nicht in die Wohnzimmer und Terrassen der jetzigen Eigentümer blenden.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen abfallenden Topographie von Süden nach Norden wird für das Neubauvorhaben eine Geländemodellierung notwendig, um die Zuwegungen absatzfrei zu gestalten. Zu den benachbarten Grundstücken wird eine Niveaugleichheit des Geländes angestrebt.</p> <p>Die Stellplatzanlagen sind gemäß Festsetzung des Bebauungsplans mit 1 m hohen Hecken einzufrieden. Im weiteren Verfahren werden weitere Maßnahmen zur Abschirmung der Stellplatzanlage geprüft.</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.4 <u>Einfriedung der Stellplatzanlage</u> Die Ausgleichspflanzungen in den geplanten Stellplätzen von einem Meter Höhe erscheinen den Einwendern außerdem viel zu niedrig, um die vorhandene Wohnruhe beizubehalten. Hier sollte mindestens eine Höhe von 150 cm und versetzt in 2 Reihen in der Grenzbebauung gepflanzt werden, um einen optimalen Lärm- und Sichtschutz zu gewähren.</p>	<p>Das Mindestmaß von 1 m Höhe für die Heckenpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen entspricht der Standardvorgabe der Hansestadt Lübeck zur Einfriedung von Stellplatzanlagen. Im weiteren Verfahren werden weitere Maßnahmen zur Abschirmung der Stellplatzanlage geprüft.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>
<p>7.5 <u>Feuerwehrezufahrt und –aufstellflächen sicherstellen</u> Im Exposé ist nicht ersichtlich, wie die Zufahrten für die Feuerwehr mit mehreren Löschfahrzeugen für die geplanten Häuser, die Kirche und die bestehenden Häuser sichergestellt werden kann.</p>	<p>Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Entwurf für die Vorhabenfläche und die Kirche (Baulast) berücksichtigt und werden mit der Feuerwehr abgestimmt. Die Feuerwehraufstellflächen werden im neu geplanten Geschosswohnungsbau auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen, die Zufahrt erfolgt vom Europaweg.</p> <p>Die Feuerwehraufstellflächen der Grundstücke, die nicht neu bebaut werden sollen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geprüft. Die Rettungswege und Aufstellflächen waren im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren durch die Bauherren nachzuweisen.</p>	<p>Klarstellung</p>
<p>7.6 <u>Zweite Zufahrt über Rönnauser Weg</u> Zur Beibehaltung der derzeitigen guten Wohnqualität wird gefordert, dringend eine weitere Zufahrt von PKW für das neue Baugebiet über die Ostseestraße und Rönnauser Weg als Entlastung der Anwohner:innen zu überdenken. In der jetzigen Struktur kann der Europaweg diese Vielzahl an Fahrzeugen nicht kompensieren.</p>	<p>Es wird nicht von einer verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben und die Entwicklung des urbanen Gebiets ausgegangen. Der Europaweg erschließt bereits im Bestand die Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage. Die Ostseeakademie beherbergt sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1000 Besuchern durchgeführt werden. Ein Ausbau der Bestandsstraßen ist für die 140 neuen Wohneinheiten nicht notwendig. Eine Straßenverbindung zwischen Rönnauser Weg und Ostseestraße zulasten der Anwohner:innen der Ostseestraße, der Siedlung Kleines Haff und der Radwegverbindung ist nicht notwendig und daher nicht beabsichtigt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.7 <u>Parkplatzsituation im Europaweg</u></p> <p>Der vorhandene öffentliche Parkplatz am Europaweg wird von Weiterreisenden derzeit rege genutzt und ist durch die Anbindung der Bahnstation und Bushaltestelle schon jetzt gut ausgelastet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der öffentliche Parkplatz im Europaweg wird durch die Planung nicht verändert. Insgesamt sind öffentliche Besucherparkplätze in der Ostseestraße und im Europaweg in überdurchschnittlicher Anzahl vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 8 Stellungnahme H (Schreiben vom 4.4.2024)</p> <p>Hinweis: Der übrige Teil der Stellungnahme entspricht weitestgehend Stellungnahme A und wird hier nicht nochmal wiedergegeben.</p>		
<p>8.1 <u>Zu viele Stellplätze und zu dicht an Haus Europaweg 2c</u></p> <p>Laut „Lageplan Konzept mit Quartierspielplatz“ sind über die Hälfte der PKW Stellplätze (45 unmittelbar längsseitig angrenzend zum Europaweg 2 und 10 rechtsseitig) geplant. Darüber hinaus ist auch die Einfahrt zu den Parkplätzen dazu angrenzend zum Europaweg 2.</p> <p>Diese hohe Konzentration der Stellplätze und des zu erwartenden An- und Abfahrtsweges bzw. Lärms, erhöhte Abgase und Blick auf Autos, Blick auf verfestigte Flächen, ist einseitig zu Lasten der Anwohner:innen des Europawegs 2 insbesondere Hausnummer 2c. Bzw. ist dies zu Gunsten der geplanten Bebauung im Europaweg 4, für den überwiegende autofreien Blick ins Grüne, Ruhe und autofreien Lärm.</p> <p>Dies ist somit nicht hinnehmbar und steht im Gegensatz zu § 49 Abs. 2 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein.</p>	<p>Bei der Stellplatzanlage im WA 4 handelt es sich um den anliegenden Wohnungen zugeordnete private Stellplätze. Es kann daher von den bei Berufstätigen üblichen „Abfahrt“-Bewegungen am Morgen und „Ankunfts“-Bewegungen am Nachmittag/Abend ausgegangen werden. Von einer erheblichen Störung der angrenzenden Grundstücke ist dabei nicht auszugehen.</p> <p>Die Stellplatzanlagen sind gemäß Festsetzung des Bebauungsplans mit 1 m hohen Hecken einzufrieden. Im weiteren Verfahren werden weitere Maßnahmen zur Abschirmung der Stellplatzanlage geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8.2 <u>Öffentliche Parkplätze als Ersatzparkplätze für zu geringen Stellplatzschlüssel</u></p> <p>Weiterhin existieren bereits jetzt öffentliche Parkplätze vor dem Europaweg 2, und es ist davon auszugehen, dass diese dann als Ausweichfläche für die knappen geplanten Stellplätze im Europaweg 4 dienen und sich</p>	<p>Angesichts der Lage (in 5 Fahrradminuten oder 15 Fußminuten ist das Zentrum Travemündes zu erreichen) und der guten Bus- sowie Bahnanbindung wird für freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>dadurch der gesamte Verkehr und das Parken am Europaweg 2 konzentrieren, so das vom „grünem ruhigem urbanen Leben“ für die jetzigen Anwohner:innen dort nichts bleiben würde und nur für den geplanten Europaweg 4, insbesondere für die hinteren geplanten dann vermutlich teuren Eigentumswohnungen.</p> <p>Diese stellt einen einseitigen und unverhältnismäßigen unmittelbaren Eingriff in die Privatsphäre mit einhergehender Schlechterstellung der Anwohner:innen im Europaweg 2, auch im materiellen Sinne des Wertverlustes.</p>	<p>Ein Zusammenhang mit einer Verschlechterung der Wohnsituation für die Anwohner:innen der Häuser Europaweg 2 a-c wird nicht gesehen, da die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes nicht beschränkt ist, also bereits jetzt der Parkplatz regelmäßig stark ausgelastet sein kann.</p>	
<p>8.3 <u>Mehr Tiefgaragenstellplätze schaffen</u></p> <p>Im weiteren Sinne stellt sich generell die Frage, warum für ein modernes Quartier in Verbindung mit dem öffentlichen ‚Mobilitäts- und urbanen grünen Lebensform Konzept‘ weitere Flächen für Stellplätze verfestigt werden, wenn, wie vermutet, die geplanten Häuser sowieso unterkellert werden und dann nicht einfach mehr Tiefgaragenplätze geschaffen werden.</p>	<p>Für das Neubauvorhaben wurde geprüft, ob zusätzliche Tiefgaragen unterhalb der Gebäude möglich sind. Im Ergebnis kann jedoch aus wirtschaftlicher Sicht nur ein Anteil von etwa 1/3 der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die übrigen Stellplätze, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, werden daher auf oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht. Es wird somit auch eine Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstücken in der Siedlung erzielt, die ebenfalls über oberirdische Stellplatzanlagen verfügen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Nr. 9 Stellungnahme I (Schreiben vom 4.4.2024)</p>		
<p>9.1 <u>Nutzungsvielfalt</u></p> <p>Die Wohnanlage der Einwender wurde 2012 gebaut. Sie wurde mit Genehmigung der Stadt Lübeck zum Zweck und in der Ausführung entsprechend für Dauer-, Neben- und Ferienwohnernutzern erbaut und auch bisher so genutzt. Es wurde vom Bauträger damals nicht mehr als nötig gebaut. Die Wohnungen sind sehr klein gebaut (ca. 48 qm) und daher gut für diese Zwecke. Sie wurden im Laufe der Jahre von den gleichen Eigentümern variabel und der Lebenssituation angepasst genutzt.</p>	<p>Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 32.77.00 wurde zusätzlich seitens des Bauausschusses beschlossen, dass der Bebauungsplan sicherstellen soll, dass es zukünftig im Plangebiet zu keinen weiteren Umnutzungen oder Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen kommt. Planungsrechtliches Ziel ist, das Dauerwohnen langfristig zu stabilisieren.</p> <p>Die Ferienwohnungen der Ostseestraße 2 und 2a waren ursprünglich für Gäste der Einrichtungen und Veranstaltungen des</p>	Klarstellung und tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>Fragen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stimmt es, dass diese Nutzung nach nur ca. 12 Jahren durch die Stadt Lübeck im Bebauungsplan eingeschränkt werden soll und nur vorhandene Eigentümer und ihre Verwandten 1.+2.Grades die bisherige Nutzungsvielfalt haben werden? 2. Wie viele Wohngebiete und Bebauungspläne wurden in den vergangenen 12 Jahren in Travemünde aufgestellt und wie viele Wohneinheiten wurden und werden damit geschaffen? 3. Wie viele Wohneinheiten in Travemünde haben oder werden die gleichen Nutzungseinschränkungen bekommen? 4. Welche weiteren Fälle in Lübeck und Travemünde gab es bzw. sind geplant, in denen derartige oder ähnliche Nutzungseinschränkungen mehrere Jahre nach Baubeginn erfolgten? 5. Werden alle Betroffenen schriftlich über die Nutzungseinschränkungen informiert? <p>Daher haben die Einwender, und sicherlich auch viele andere Betroffene, massive Einwände:</p> <p>Die Planungen der Stadt in diesem Bebauungsplan stößt auf technische Grenzen der Wohnanlage Europaweg 2a bis 2c, da diese bei der Erstellung nicht mit hauptsächlicher Dauernutzung, insbesondere im Winter, geplant und gebaut wurde.</p> <p>Außerdem beraubt sie den Wohnungen in Zukunft dem damaligen Zweck und der bisherigen Nutzung.</p> <p>Zukünftigen Käufern wird das Recht genommen, die Wohnungen als Neben- oder Ferienwohnung zu nutzen. Das wird einen ganz erheblichen Wertverlust bedeuten.</p>	<p>Pommernzentrums vorgesehen und zulässig (Bereich III Bebauungsplan 32.76.01). Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie besteht nun kein funktionaler Zusammenhang mehr. Ein Anspruch auf Fortbestand der Ferienwohnungen besteht nicht, da der Funktionszusammenhang nicht mehr gegeben ist. Da den Eigentümer:innen jedoch die Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht angelastet werden kann, bleiben Ferienwohnungen im Rahmen des neuen WA 5 weiterhin, jedoch nur noch ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Bestehende Ferienwohnungen können somit weiter genutzt werden, jedoch werden neue Ferienwohnungen vorerst nicht mehr genehmigt.</p> <p>Bei den Gebäuden des Europawegs verhält es sich etwas anders. Diese liegen im Bereich I des Bebauungsplans 32.76.01, in dem diverse Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig waren. Wohnen oder Ferienwohnen war nicht Bestandteil des Nutzungskatalogs. Daher musste im Rahmen des Bauantrags für die Gebäude im Europaweg 2 eine Befreiung u.a. von der Art der Nutzung beantragt werden. Der Bauantrag wurde für eine Ferien-Apartmentanlage gestellt und im Hinblick auf zusätzlich benötigte Ferienwohnungen für die Ostsee-Akademie wurde der Befreiung zugestimmt. In den Gebäuden sind also <u>nur</u> Ferienwohnungen genehmigt und zulässig.</p> <p>Der Gebäudekomplex Europaweg 2 liegt nun ebenfalls im neuen WA 5. Die genehmigten Ferienwohnungen können weiterhin betrieben werden. Zudem wäre auf Grundlage des neuen Bebauungsplan 32.77.00 auch eine Umwandlung in eine Dauerwohnung regulär zulässig. Die Nutzungsmöglichkeiten haben sich somit erweitert.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Letztlich bedeutet die Planung für die Betroffenen eine Art Enteignung, so dass die Rechtmäßigkeit der Planung bezweifelt wird. Diese Art stiller Enteignung ist deshalb besonderes verhängnisvoll, weil der Erwerb der Wohnung seinerzeit vielfach als Altersversorgung geplant war.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Eigentümer durch die Ferienvermietung für Lübeck und Travemünde Einkommensteuer, Zweitwohnsitzsteuer und Tourismusumsatz erbringen. Diese haben kein kommunales Stimmrecht und greifen daher auch nicht in die Selbstverwaltung der ansässigen Travemünder ein. Viele Urlauber mittleren Einkommens können sich in ihrem Jahresurlaub nicht die neu erbauten Ferienwohnungen in erster Lage leisten und/oder möchten die Ruhe am Ortsrand von Travemünde buchen. Steigende Vermietungszahlen zeigen das. Es gibt viele Feriengäste, die die Lage direkt am Bahnhofsteppunkt Skandinavienkai mit direkter Anbindung an die Lübecker Innenstadt und an den Fernradweg-Schleswig-Holstein, den deutschen Ostseeküstenradweg, schätzen und mit ihren Fahrrädern nutzen. Diese würden in umliegende Orte im Kreis Ostholstein abgedrängt werden.</p> <p>Festzustellen ist auch, dass eine im Plan genannte Sicherung für Wohnzwecke durch die Beschränkung der Nutzungsvielfalt nicht stattfindet, da die Anzahl der Dauerwohnenden zuvor nicht höher war und daher nicht sinkt und damit kein Risiko für die Stadt darstellt. Die Nutzungsvielfalt ermöglicht älter werdenden Eigentümern die eigene Wahl dort nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben als Dauerwohnende sesshaft zu werden, was in der Nachbarschaft schon bei mehreren Eigentümern der Fall war. Daher hat sich hier auch nach mehr als 12 Jahren ein vielfältiges Bild innerhalb der Nutzung bewahrt, Wohnraum ging nicht verloren und muss daher nicht gesichert werden.</p>	<p>Eine Nutzung als Nebenwohnung war im Europaweg 2 bisher nicht zulässig. Mit Aufnahme des Grundstücks in das WA 5 gilt ebenfalls die Festsetzung zu den Nebenwohnungen.</p> <p>Haben die Eigentümer:innen vor Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in dem Gebäudekomplex einen Nebenwohnsitz bei der Meldebehörde angemeldet, so können sie die Wohnung weiterhin als Nebenwohnung nutzen und als solche auch veräußern. Aber auch, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die Wohnung noch nicht als Nebenwohnsitz, sondern als Ferien- oder Dauerwohnung genutzt wird, kann die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Eigentümer:innen als Nebenwohnung genutzt werden.</p> <p>Insgesamt tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs damit nicht zu einer Abwertung, sondern eher zu einer Aufwertung des Immobilienwerts bei, da verschiedene Nutzungsmöglichkeiten erlaubt werden.</p> <p>Zu 1.: Die Weitergabebeschränkung auf Verwandte ersten und zweiten Grades wird gestrichen und die Festsetzung Nr. 1.6 wird folgendermaßen angepasst:</p> <p>Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig. Als Nebenwohnung gilt eine Wohnung, die insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt ist.</p> <p>Satz 1 gilt nicht, wenn</p> <p>a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die Einwender haben daher massive Einwände gegen diese Beschränkungen. Erschwerend kommt hinzu, dass Entschädigungen dieser Wertminderungen ausgeschlossen werden. Dieses werden die Einwender mit Miteigentümern des betroffenen Europawegs und der Ostseestraße rechtlich prüfen und behalten sich vor, dagegen anzugehen.</p>	<p>b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen. eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt werden soll.</p> <p>Zu 2.: Keine Auskunft. Es besteht kein Sachzusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Zu 3. und 4.: In jüngster Vergangenheit wurden in Travemünde vier Bebauungspläne mit ähnlichen Inhalten in Bezug auf Ferienwohnen und Nebenwohnen beschlossen, Derzeit befindet sich noch ein weiterer Bebauungsplan mit diesen Inhalten im Verfahren. Zur Anzahl der Wohneinheiten kann keine Auskunft erteilt werden. Es besteht kein Sachzusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Zu 5.: Es erfolgt keine pauschale persönliche Benachrichtigung. Öffentliche Bekanntmachungen zu Bebauungsplanverfahren sind den Lübecker Nachrichten oder den Mitteilungen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zu entnehmen.</p>	
<p>9.2 <u>Allgemeine Parkplatzsituation</u> Die vorgenommenen Parkplatzschlüssel sind für eine Stadt, für Lübeck oder vergleichbare Städte, vermutlich erprobt und</p>	<p>Es werden entsprechend der Art der Wohnungen unterschiedliche Stellplatzschlüssel angewendet, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Stellplatzschlüssel wurde für freifinanzierte</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>bewährt. Für den Rand des kleinen Orts Travemünde, besser des Ortsteils Rönna, der hier fast schon ländlich geprägt ist und für Reihenhäuser, in denen überwiegend Familien wohnen, haben die Einwender Bedenken, dass es den wahren Lebensumständen entsprechend viel zu gering ist.</p> <p><u>Fragen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Warum ist er für Personen in den geplanten Reihenhäusern geringer als in den bestehenden Häusern im Plangebiet? 2. Warum ist er für Personen in den geplanten Mehrfamilienhäusern geringer als in den geplanten Reihenhäusern im Plangebiet? 3. Warum ist er abweichend davon für sozial geförderten Wohnraum noch viel geringer? Das wirkt sehr befremdlich und sozial diskriminierend. <p>Das keine Besucherparkplätze für 140 neue Wohneinheiten und lediglich vier Besucherparkplätze für eine Kirche geplant sind, halten die Einwender für absolut unzureichend. Hier wird vorhandenen Bewohnern zukünftig der Parkraum eingeengt, was zu Spannungen innerhalb des Wohngebiets führen wird. Es werden Bedenken geäußert, dass der tatsächliche Bedarf an Parkraum deutlich höher als geplant sein wird.</p> <p>Für die Bewohner des Plangebiets ist die erste Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel des täglichen Bedarfs erst in mehr als 1,6 km Entfernung, die erstmögliche Auswahl zum Einkauf ab dem oberen Teil des Gneversdorfer Wegs in ca. 1,9 km und nach zwei Bahnquerungen. Auch andere Besorgungen können ohne Auto mit Bus und Bahn nur in zwei Himmelsrichtungen erfolgen. Ein Nahverkehrs-Netz wie in einer Stadt gibt es nicht. Auch an den nächsten drei Bahnhaltdepunkten (Fahrten einmal jede Stunde je Richtung) sind keine Lebensmittel-Läden vorhanden.</p>	<p>und geförderte Mietwohnungen reduziert, da sich die Lage (5 Radminuten bzw. 15 Fußminuten ins Zentrum Travemündes) und Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr gut eignet, um auf ein eigenes Auto zu verzichten. In Anbetracht der Lage und Anbindung des Gebietes wird die Anzahl der privaten Stellplätze als ausreichend eingeschätzt.</p> <p>Die Stellplatzquote gilt nur für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 sowie für das urbane Gebiet.</p> <p>Öffentliche Besucherparkplätze sind im Bestand ausreichend vorhanden. Die vier Besucherparkplätze für die Kirche resultieren aus einer Baulast.</p> <p>Die Einschätzung, dass den bestehenden Bewohnern der Parkraum eingeengt wird, kann nicht nachvollzogen werden. Grundstückseigentümer haben selbst dafür sorgen, dass auf ihren Grundstücken keine Unbefugten parken.</p> <p>Zu 1.: Der Stellplatzschlüssel für Eigentumswohnungen, zu denen vsl. auch die Reihenhäuser zählen werden, liegt bei 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit. Ein solcher Stellplatzschlüssel war in der Vergangenheit üblich und wurde bspw. auch beim Gebäudekomplex Europaweg 2 umgesetzt.</p> <p>Zu 2.: Für die Reihenhäuser wird angenommen, dass sie als Eigentumswohnungen verkauft werden. Daher gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit. In den Mehrfamilienhäusern werden in jedem Fall die geförderten Wohnungen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohnung untergebracht. Die übrigen Wohnungen werden entweder frei vermietet oder Eigentumswohnungen. Entsprechend sind für die Mehrfamilienhäuser weniger Stellplätze vonnöten.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der öffentliche Parkplatz Europaweg/Bahnhaltestelle Skandinaivenkai, wird jahreszeitlich unterschiedlich stark genutzt. Darunter sind überwiegend Bahn-Nutzer, die ihn als Park&Ride-Parkplatz nutzen. Er würde durch die jetzt geplanten Neubauten mit geringen Parkplatzschlüsseln häufig überfüllt sein.</p> <p>Schon jetzt wird in saisonalen Hoch-Zeiten wild am Straßenrand und damit auf Grünstreifen und in der Natur um die Station geparkt. Das würde sich mit einem so geringen Parkplatzschlüssel deutlich verschlimmern. Auch Parkplätze auf der anderen Seite der Bahnlinie würden hieran wenig ändern, da die Wege zu weit würden.</p> <p>Selbst wenn in der Zukunft Bewohner weniger Autos haben werden, würden durch diesen Bebauungsplan die Park&Ride-Möglichkeiten in Travemünde-Skandinavienkai eingeschränkt und die Parkplatzsituationen an anderen Stationen verschärft werden. Das bedeutet auch, dass der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln für ländliche Bewohner eingeschränkt wird, sie würden zu mehr und längeren Fahrten mit dem Auto gedrängt werden.</p> <p>Die Einwander sehen es als erforderlich an, dass das Umsteigen und Umdenken vom Auto weg auf öffentliche Verkehrsmittel nicht durch Einschränkungen, wie in der Planung vorgesehen, sondern nur durch Angebote an Parkraum erreicht werden kann.</p>	<p>Zu 3.: Standardmäßig wird in Lübeck ein geringerer Stellplatzschlüssel für geförderte Wohnungen angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass Personen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, tendenziell eher auf ein Auto verzichten, da der Unterhalt teuer ist. Zudem sollten die Baukosten im geförderten Wohnungsbau, dessen Mietobergrenze vorgegeben ist, möglichst gering ausfallen. Hier hilft eine niedrigere Quote. Sofern das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft ist, können auch mehr Stellplätze, als der Stellplatzschlüssel vorgibt, realisiert werden.</p>	
<p>9.3 <u>Nahversorgungseinrichtungen</u></p> <p>Bis zum Verkauf des Geländes der Ostsee-Akademie gab es jahrzehntelang ein gut besuchtes, von vielen geschätztes Restaurant („Vineta“) als einziges Nahversorgungs-Angebot im weiten Umkreis. Gerade ältere Personen und Personen ohne Auto haben dieses gerne genutzt, der Betrieb war für die Betreiber rentabel.</p>	<p>Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Kioske, Bäckereien und kleine Nahversorger sind erlaubt, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Im urbanen Gebiet südlich der Ostseestraße sind neben Wohnnutzungen auch soziale und kulturelle Einrichtungen, Schank-</p>	<p>Klarstellung und tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Dieses musste gegen den Willen der Betreiber schließen, da ihm der neue Eigentümer ersatzlos gekündigt hatte. Das empfanden viele Bewohner des Plangebiets und Feriengäste als sehr negativ.</p> <p>Durch den neuen Bebauungsplan bestehen Bedenken, dass ein derartiges Nahversorgung-Angebot in allen Bereichen zukünftig sogar ausgeschlossen wird. Es wäre nicht einmal ein Arzt, Kiosk, Bäckereifiliale oder Zeitungsladen möglich. Kleingewerbetreibende wurden verdrängt und werden zukünftig ausgeschlossen.</p> <p><u>Frage:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ab welcher Bewohnerzahl würde eine Nahversorgung von ihrer Seite als nötig erachtet werden? <p>Denn zusätzlich haben die Einwender Bedenken, dass neue Bewohner aufgrund der Wohnungsnot zuziehen (müssen), aber trotz Nachverdichtung und erhöhter Bevölkerungszahl immer noch keine Nahversorgung in diesem Gebiet als nötig angesehen wird. Bewohner würden in das Auto gedrängt werden, da diese nicht für jeden Weg Bus und Bahn nehmen werden. Es wird als erforderlich angesehen, dass diese Nahversorgungseinrichtungen weiterhin möglich sein müssen.</p>	<p>und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Auf mehrfachen Wunsch der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in den Nutzungskatalog aufgenommen. Somit kann sich zukünftig bspw. ein Kiosk, Bäcker oder kleiner Supermarkt hier ansiedeln und die Nahversorgung sicherstellen.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann jedoch nur die planungsrechtliche Zulässigkeit für bestimmte Nutzungen schaffen. Die Entscheidung, ob ein Standort bspw. für ein Restaurant oder ein Ladengeschäft wirtschaftlich tragbar ist, liegt jedoch im Ermessen des jeweiligen Unternehmens. Ein Bebauungsplan kann die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nicht erzwingen.</p> <p>Zur nebenstehenden Frage ist keine Auskunft möglich. Es besteht kein Sachzusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.</p>	
<p>9.4 Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Leider war die Frist zur Beteiligung an diesem Bebauungsplan-Entwurf sehr kurz gesetzt. Gerade einmal zwei Wochen ist für betroffene Privatpersonen, die sich in die Materie einer Bebauungsplanverfahren einarbeiten müssen, sehr kurz.</p> <p>Die Einwender möchten daher für diesen Personenkreis eine Fristverlängerung bis zum 26.04.2024 hiermit beantragen.</p>	<p>Ogleich § 13a BauGB ermöglicht, auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, hat sich die Stadt in diesem Verfahren <u>für</u> eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Dauer von 19 Tagen bzw. knapp 3 Wochen sowie einer zusätzlichen (nicht gesetzlich vorgeschriebenen) Informationsveranstaltung entschieden.</p> <p>Die Frist zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB ist mit dem 05.04.2024 abgelaufen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Damit könnten viele Einwände im zweiten Beteiligungsverfahren erspart werden.</p> <p>Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie lange und bis wann ist die Frist für die Träger öffentlicher Belange an diesem Bebauungsplan-Entwurf? 2. Warum kann die Frist für betroffene Privatpersonen nicht verlängert werden? 3. Was passiert mit Stellungnahmen von Privatpersonen, die nach Fristende bei Ihnen eintreffen? Werden diese auch berücksichtigt? 4. Werden die Einwander schriftlich über die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten informiert? 5. Welche Frist benötigen Sie zur Beantwortung unserer Stellungnahme? 	<p>der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über einen Zeitraum von 30 Tagen erneute Gelegenheit zur Einsichtnahme in den und Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gegeben wird. Die Bürger:innen werden über die Lübecker Nachrichten sowie über die Homepage der Hansestadt Lübeck über die erneute Beteiligung informiert.</p> <p>Zu 1.: Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im selben Zeitraum wie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.</p> <p>Zu 2.: Die Frist kann verlängert werden. Da es sich hierbei um eine „freiwillige“, frühzeitige Beteiligung seitens der Stadt handelt und eine weitere Beteiligungsmöglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt gegeben ist, wurde auf eine Fristverlängerung verzichtet.</p> <p>Zu 3.: Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Zu 4.: Einwander:innen werden nicht persönlich über weitere Beteiligungsverfahren informiert. Die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten sind den öffentlichen Bekanntmachungen in den Lübecker Nachrichten oder auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zu entnehmen.</p> <p>Zu 5.: Eine Rückmeldung, wie mit den Stellungnahmen umgegangen wurde, kann zum Auslegungsbeschluss der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle entnommen werden. Eine schriftliche, persönliche Rückmeldung erfolgt weiterhin nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Nr. 10 Stellungnahme J (Schreiben vom 4.4.2024)</p> <p>Hinweis: Der übrige Teil der Stellungnahme entspricht weitestgehend Stellungnahme A und wird hier nicht nochmal wiedergegeben.</p>		
<p>10.1 <u>Negative Auswirkungen auf Ferienvermietung durch die Bauphase</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass während der langen Bauphase nach Ansicht des Einwenders mit erheblichen Mietausfällen zu rechnen ist, die zivilrechtliche Ansprüche begründen. Das wurde nicht thematisiert. Gibt es dazu bereits eine geplante Vorgehensweise?</p>	<p>Die Bauphase obliegt dem jeweiligen Bauträger. Dieser hat sich an einschlägige Gesetze zu Baustelleneinrichtung, Bauzeiten usw. zu halten.</p> <p>Die Stadt nimmt keinen Einfluss auf Bauphasen. Entspricht ein Bauvorhaben den planungsrechtlichen Vorgaben, so ist es jederzeit genehmigungsfähig und kann realisiert werden. Es kann also jederzeit in Siedlungen zu Baustelleneinrichtungen, Neubauvorhaben o.ä. kommen. Es besteht kein Anrecht auf Entwicklungsstillstand.</p> <p>Auch ohne Bebauungsplanverfahren hätte in diesem Bereich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans ein Neubauvorhaben beantragt, genehmigt und realisiert werden können. Ebenso könnte die Ostsee-Akademie noch weitere Jahrzehnte ungenutzt stehen bleiben und zusehends verfallen. Ein solcher Zustand würde sicherlich nicht zur Attraktivität des Wohngebietes oder zum Standort für Ferienwohnungen beitragen.</p>	<p>Klarstellung</p>
<p>10.2 <u>Charakter der Wohngegend wahren</u></p> <p>Der Einwender hält es für unabdingbar, dass die derzeitige Planung des Bauvorhabens umfassend überdacht wird, um die Qualität und den Charakter der Wohngegend zu bewahren und die Bedürfnisse aller Anwohner:innen – ob direkt vor Ort wohnhaft oder als Eigentümer betroffen – zu berücksichtigen.</p>	<p>Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitestgehend dem bestehenden Planungsrecht und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dem vorhandenen Bestand entsprechen, wird nach Einschätzung der Stadt als Plangeberin die Qualität und der Charakter des Quartiers gewahrt. Zusätzlich erhält die Siedlung durch die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ein neues, attraktives Angebot.</p> <p>Das neu geplante urbane Gebiet südlich der Ostseestraße eröffnet zukünftig das Potenzial für eine ergänzende Nutzungsmischung mit wohnverträglichem Gewerbe.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 11 Stellungnahme K (Schreiben vom 5.4.2024)		
<p>11.1 <u>Nr. 4.1. der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan – Entwurf Ostseestraße / Europaweg:</u> Hier muss WA 5 um die Zulässigkeit von Tiefgaragen ergänzt werden, da eine Tiefgarage Europaweg 2 a bis c im Bestand vorhanden ist.</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 4.1 wird folgendermaßen angepasst: 4.1 im Plangebiet sind offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>	Berücksichtigung
<p>11.2 <u>Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens gewünscht</u> Es wird darum gebeten, die Entwässerung z.B. durch Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens im Hinblick auf zukünftige Starkregenereignisse zu verbessern. Schon jetzt stellt sich die Entwässerungssituation grenzwertig dar. Zur Vermeidung von Problemen für Bewohner:innen und Eigentümer:innen für die Bausubstanz und an Hab und Gut wird um Berücksichtigung gebeten.</p>	<p>In einem umfassenden wasserwirtschaftlichen Begleitplan wurde für das Plangebiet, insbesondere für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 der Umgang mit dem Niederschlagswasser, deren Rückhaltung sowie gedrosselte Weiterleitung an das Regenrückhaltebecken untersucht und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Konzept zur Umsetzung erstellt. Eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig, da das Regenwasser der Vorhabenfläche auf dem eigenen Grundstück gesammelt und nur gedrosselt an das Regenrückhaltebecken abgegeben wird. Einleitungsspitzen werden somit reduziert und das Regenrückhaltebecken entlastet.</p>	keine Berücksichtigung
Nr. 12 Stellungnahme L (Schreiben vom 5.4.2024)		
<p>12.1 <u>Definition von wohnverträglichem Gewerbe unklar</u> <i>„Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie, die Kernstück des Pommeranzentrums 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 und einem urbanen Gebiet (Fläche südlich der Ostseestraße). Das urbane Gebiet ermöglicht eine</i></p>	<p>Das geltende Planrecht sieht für das Grundstück südlich der Ostseestraße derzeit ein Sondergebiet ‚Bibliothek und Archiv‘ vor. Einige derartige Entwicklung wird schon seit vielen Jahren nicht mehr angestrebt. Die Fläche erfährt daher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine planungsrechtliche Neuordnung, um eine bedarfsorientierte zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><i>bauliche Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken mit unterschiedlichen Nutzungsanteilen.“</i></p> <p>Was kann man sich unter dem Begriff „Gewerbebezwecke“ vorstellen? Eine Bäckerei? Ein kleines Geschäft? Ein Zentrallager von Amazon?</p> <p>Solange dies nicht klar definiert ist, widerspricht die Einwenderin fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan zu Gewerbebezwecken.</p>	<p>Es sind verschiedene Nutzungen denkbar, daher wurde mit dem urbanen Gebiet eine Gebietskategorie gewählt, die eine Bandbreite an verschiedenen Nutzungen zulässt. So können neben Wohnnutzungen auch soziale sowie gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden. Anders als in einem Mischgebiet muss die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe in einem urbanen Gebiet nicht zu gleichen Anteilen vorliegen und kann durchaus einen überwiegenden Anteil an Wohnnutzungen ermöglichen. Die befürchteten Einschränkungen der bestehenden Wohnnutzungen durch die Ansiedlung von Gewerbe sind nicht zu erwarten. Zulässig sind nur gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden wie Bäckereien, Kioske oder kleine Nahversorger. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde mehrfach vorgetragen, dass diese Nutzungen zur Selbstversorgung gewünscht werden.</p> <p>Logistikzentren, wie z.B. Zentrallager von Amazon, grenzen sich von dem Gewerbe, das wohnverträglich ist ab, da hierbei von erheblichem Mehrverkehr und zusätzliche Emissionen auszugehen ist. Logistikzentren werden klassischerweise in Gewerbegebieten oder Industriegebieten realisiert. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es an dieser Stelle jedoch, ein durchmischtes und vielfältiges Gebiet zugunsten der ansässigen und zukünftigen Bevölkerung zu schaffen.</p>	
<p>Nr. 13 Stellungnahme M (Schreiben vom 8.4.2024)</p>		
<p>13.1 <u>Ausschluss von Ferienwohnungen wird beanstandet</u> Grundsätzlich findet die Einwenderin die neuen Pläne gut, da so Travemünde die Chance bekommt zu wachsen und auch</p>	<p>Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 32.77.00 wurde zusätzlich seitens des Bauausschusses beschlossen, dass der Bebauungsplan sicherstellen soll, dass es zukünftig im Plangebiet zu keinen weiteren Umnutzungen oder Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>durch die Gewerbemöglichkeit sich neuen Unternehmen ansiedeln können. Allerdings findet die Einwenderin die Pläne bezüglich der Ferienvermietung fraglich.</p> <p>Sollten die Vermietungen schwieriger werden, können weniger Touristen kommen und die Kaufkraft fehlt. Zudem schätzen einige Personen gerade die Möglichkeit eine Wohnung etwas außerhalb von der Vorderreihe mit Annehmlichkeiten wie dem Schwimmbekken und der Sauna zu buchen und zu genießen. Ein bestimmter Kreis könnte somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Einwenderin selbst kennt Travemünde schon seit ihrer Kindheit und kennt die Vorzüge. Auch in dem Objekt in der Ostseestraße herrscht ein Gleichgewicht zwischen Eigennutzung und Vermietung. Hier könnte der Eingriff einen erheblichen Einfluss haben und besonders jüngere Menschen werden nicht mehr in dieses Objekt kommen. Mit der Neuerung können viele neue Chancen für Travemünde entstehen und der Einwenderin liegt es am Herzen, dass Travemünde weiterhin so eine schöne Stadt bleibt.</p> <p>Allerdings wird zu bedenken gegeben, dass die Vermietungsoptionen und Nutzungen noch einmal überarbeitet werden müssen. Perspektivisch kann sich die Einwenderin selbst vorstellen, später dauerhaft in Travemünde zu wohnen und ihre Ferienwohnung in eine selbst genutzte dauerhafte Wohnung umzuwandeln.</p>	<p>kommt. Planungsrechtliches Ziel ist, das Dauerwohnen langfristig zu stabilisieren.</p> <p>Die Ferienwohnungen der Ostseestraße 2 und 2a waren ursprünglich für Gäste der Einrichtungen und Veranstaltungen des Pommernzentrums vorgesehen. Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie besteht nun kein funktionaler Zusammenhang mehr. Ein Anspruch auf Fortbestand der Ferienwohnungen besteht nicht, da der Funktionszusammenhang nicht mehr gegeben ist. Da den Eigentümer:innen jedoch die Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht angelastet werden kann, bleiben Ferienwohnungen im WA 5 weiterhin, jedoch nur noch ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Bestehende Ferienwohnungen können somit weiter genutzt werden, jedoch werden neue Ferienwohnungen vorerst nicht mehr genehmigt. Die Umwandlung einer Ferienwohnung in einer Dauerwohnung wird durch den Bebauungsplan ermöglicht und ist städtebaulich sogar erwünscht. Dies war bisher im Europaweg 2 a-c nicht möglich, da der Gebäudekomplex als Ferien-Apartmentanlage genehmigt war.</p> <p>Die bestehenden Nutzungsrechte werden nicht eingeschränkt, da die genehmigten oder genehmigungsfähigen Feriennutzungen Bestandsschutz genießen. Für den Europaweg 2a-c werden sogar neue Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.</p>	
<p>Nr. 14 Stellungnahme N (Schreiben vom 5.4.2024)</p>		
<p>14.1 <u>Gebäude wirken erdrückend / Gestaltungsvorschriften fehlen</u></p> <p>Grundsätzlich ist eine Reaktivierung des brachliegenden Pommernzentrums durch Wohnungsbau sehr zu begrüßen.</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit entsprechen überwiegend dem geltenden Planungsrecht. Lediglich im WA 4 wird das Maß der baulichen Nutzung ein wenig erhöht (< 30 m²), um den Flächenverlust durch die Abgabe von Privatfläche</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Allerdings erscheinen die Vorstellungen der Planverfasser unter Berücksichtigung der Investoreninteressen sehr auf Gewinnoptimierung ausgerichtet zu sein. Die vorgestellten Gebäude wirken in ihrer Kompaktheit erdrückend, überdimensioniert und wenig Rücksicht nehmend auf die vorhandenen umliegenden Gebäude.</p> <p>Warum wird nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im B-Plan Gestaltungsvorschriften zu erlassen, wie z. B. die Fassadenausführung in Klinkerbauweise oder die Dachformen als Walm- oder Satteldach? Dadurch könnte es zu einer verbesserten Akzeptanz der Neubauten kommen.</p>	<p>für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz etwas zu kompensieren. Das Neubauvorhaben hätte hinsichtlich der Baukörper auch ohne neues Bebauungsplanverfahren realisiert werden können. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte.</p> <p>Prägende Elemente des Gebietes, wie die Wegeverbindungen zur Vernetzung des Quartiers abseits von Straßen, der offene Gebietscharakter ohne Einzäunungen, die gliedernden Baumpflanzungen oder die Fassadengestaltung werden durch die Planung aufgegriffen. Der zentrale Weg im WA 4 wird über ein allgemeines Gehrecht öffentlich zugänglich gemacht und verbindet damit weiterhin den Europaweg mit der Ostseestraße. Durch Gründachfestsetzungen wird das Mikroklima positiv beeinflusst und das Regenrückhaltebecken entlastet. Ein ganz neues Angebot für die Bewohner:innen sowie Feriengäste stellt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.</p> <p>Unter den Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.5 sind die Festsetzungen zur Dachform und Fassadengestaltung zu finden. Entsprechend der vorhandenen Fassadengestaltungen sind sowohl Klinker- als auch Putzfassaden zulässig. Als Dachform kommt nur ein Flachdach infrage, da dieses begrünt werden und als Retentionsfläche für Niederschlagswasser dienen soll. Somit wird das Regenrückhaltebecken entlastet und das Mikroklima verbessert. Die benachbarten Gebäude im Europaweg weisen ebenfalls Flachdächer auf.</p>	
<p>14.2 <u>Energieversorgung</u></p>	<p>Konkrete Aussagen zur Wärmeversorgung können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept erstellt, welches verschiedene Varianten der Energieversorgung miteinander vergleicht. Eine Lö-</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Warum werden hier nicht die Ziele der Energiewende gefördert, z. B. durch die Berücksichtigung einer Energieversorgung auch der umgebenden Gebäude durch ein Blockheizkraftwerk und die Errichtung von Ladepunkten für E-PKW?</p>	<p>sung mit einem BHKW ist unwahrscheinlich, da es bereits deutlich nachhaltigere Varianten der Wärmeengewinnung gibt (z.B. Luft- oder Erdwärmepumpen).</p> <p>Der Vorhabenträger hat vorrangig für die eigenen Grundstücke die Energieversorgung zu sichern. Ein Anschluss der Bestandsgebäude wird als Anregung mitgenommen. Ein gemeinsames Energienetz wäre jedoch im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern abzustimmen.</p> <p>Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist die Infrastruktur für E-Mobilität grundsätzlich zu gewährleisten. Geplante private Sammelstellplätze sind nach § 6 des GEIG mit Ladeinfrastruktur auszustatten.</p>	
<p>14.3 <u>Probleme mit Buslinie 33</u></p> <p>Durch die vorgestellte Bebauung wird es in der Umgebung zu verstärkten Verkehrsproblemen kommen. Hier gibt es schon heute erhebliche Probleme, die häufig zu Verspätungen der Buslinie 33 führen. Es sollte im Rahmen der Bebauungsplanung über eine verbesserte Linienführung des Busses nachgedacht werden.</p>	<p>Es wird nicht von einer verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben und die Entwicklung des urbanen Gebiets ausgegangen. Der Europaweg erschließt bereits im Bestand das Grundstück der Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage und Publikumsverkehr.</p> <p>Die ÖPNV-Anbindung des Quartiers betreffend wurde im Rahmen der Beteiligung von den zuständigen Trägern kein Bedarf zum Ausbau oder zur Änderung des ÖPNV-Netzes angekündigt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass das ÖPNV-Netz auch mit Entwicklung des Quartiers zukünftig ausreichend bemessen ist. Die Linienführung des Busses wird nicht verändert.</p>	Keine Berücksichtigung
<p>14.4 <u>Ersatz der Bestandsbäume unklar</u></p> <p>Etliche der vorhandenen größeren Bäume im Bereich des Pommernzentrums wurden nicht in den Planungen als schützenswerter Bestand aufgeführt. Werden diese an anderer Stelle ersetzt?</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Infoveranstaltung lagen die Ergebnisse der Kartierung und Bewertung des Baumbestandes noch nicht vollständig vor.</p> <p>Im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten weitere Ortsbegehungen, eine Auswertung des städtischen Baumkatasters, Luftbildauswertungen sowie eine komplette Vermessung des Baumbestandes für den Vorhabensbereich WA</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>3 und WA 4. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag enthält tabellarische und textliche Beschreibungen der Vegetationsstrukturen, die im Fall von Ausgleichserfordernissen – z.B. im Vorhabenbereich WA 3 und WA 4 - als Orientierung dienen können.</p> <p>Für den ggf. eintretenden Wegfall von Bäumen im Zuge der Baurealisierung sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.</p>	
<p>14.5 <u>Befürchtungen zu Störungen des Wohnumfelds durch Gewerbe im MU</u></p> <p>Besonders problematisch erscheint die Ausweisung des Gebiets südlich der Ostseestraße als "urbanes Gebiet" zu sein. Leider wurden entsprechende Nachfragen z. B. zum Anteil einer möglichen Gewerbenutzung, zur Erläuterung des Begriffs "die Wohnnutzung nicht wesentlich störendes Gewerbe" etc. aus Zeitgründen nicht mehr beantwortet. Hier steht zu befürchten, dass es tatsächlich zu erheblichen Wohnnutzungs-einschränkungen kommen kann, sei es durch Lärm, Staub, vermehrten Such- und Zielverkehr und weiter steigenden Parkdruck.</p> <p>Letztendlich wird befürchtet, dass dieses Gebiet später durch eine Stichstraße an die B 76 angeschlossen wird, die dann die zweite Zufahrt nach Travemünde darstellen könnte - zu Lasten der ansässigen Wohnbevölkerung.</p>	<p>Es liegen noch keine konkreten Zukunftspläne für das Grundstück südlich der Ostseestraße vor. Perspektivisch kann das Areal vielfältig entwickelt werden. Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes können neben Wohnnutzungen auch soziale sowie gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden (z.B. kleine Handwerksbetriebe, kleine Nahversorger, Kioske, Bäckereien o.Ä.). Die befürchteten Einschränkungen der Wohnnutzungen durch die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe sind nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Anschluss der B76 an das Gebiet ist nicht Teil der Planung.</p>	Klarstellung
<p>Nr. 15 Stellungnahme O (Schreiben vom 5.4.2024)</p>		
<p>15.1 <u>Neuentwicklung des Areals</u></p> <p>Zunächst wird begrüßt, dass der aktuell unbewohnte und ungenutzte Teil des Pommernzentrum neu erschlossen und anders gestaltet werden soll.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>15.2 <u>Erhalt der zentralen „grünen Lunge“</u></p> <p>Bedenken bzgl. des vorgebrachten Entwurfes gibt es insbesondere zu der Gestaltung im Bereich südlich des aktuellen Restaurants Vineta.</p> <p>Hier stehen einige ältere Bäume, die mit ihrem Grün deutlich prägend sind. Diese sind nicht in der Planung als erhaltungswürdig gekennzeichnet. Eine solche grüne Lunge sollte hier erhalten bleiben. Dieses Bild und der Charakter sollten speziell abseits vom Travemünder Trubel erhalten bleiben. Die Qualität des Standortes als Erholungsgebiet für Bewohner:innen und Besucher:innen ist dringend erhaltungswürdig.</p>	<p>Im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten weitere Ortsbegehungen, eine Auswertung des städtischen Baumkatasters, Luftbildauswertungen sowie eine komplette Vermessung des Baumbestandes für den Vorhabenbereich WA 3 und WA 4. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag enthält tabellarische und textliche Beschreibungen der Vegetationsstrukturen, die im Fall von Ausgleichserfordernissen – z.B. im Vorhabenbereich WA 3 und WA 4 - als Orientierung dienen können.</p> <p>Müssen aufgrund der Neubebauung Bäume entfallen, so werden entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>
<p>15.3 <u>Befürchtungen zu Störungen des Wohnumfelds durch zulässiges Gewerbe im MU</u></p> <p>Dies gilt auch insbesondere für die geplante Änderung im Bereich südlich der Ostseestraße. Eine solche geplante Nutzungsänderung inklusive Gewerbe greift an dieser Stelle zu massiv in die bisherige Wohnumfeldsituation ein und verändert massiv die jetzige Wohnqualität und Charakter der Region.</p> <p>Inwieweit die jetzige Planung in das bestehende Umfeld eingreift, ist zu überdenken.</p>	<p>Das geltende Planrecht sieht für das Grundstück südlich der Ostseestraße derzeit ein Sondergebiet ‚Bibliothek und Archiv‘ vor. Einige derartige Entwicklung wird schon seit vielen Jahren nicht mehr angestrebt. Die Fläche erfährt daher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine planungsrechtliche Neuordnung, um eine bedarfsorientierte zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Es sind verschiedenen Nutzungen denkbar bzw. ggf. erforderlich, daher wurde mit dem urbanen Gebiet eine Gebietskategorie gewählt, die eine Bandbreite an verschiedenen Nutzungen zulässt. So können neben Wohnnutzungen auch soziale sowie gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden (z.B. kleine Handwerksbetriebe, kleiner Nahversorger, Kiosk, Bäckerei o.Ä.). Anders als in einem Mischgebiet muss die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe in einem urbanen Gebiet nicht zu gleichen Anteilen vorliegen und kann durchaus einen überwiegenden Anteil an Wohnnutzungen ermöglichen. Die befürchteten Einschränkungen der bestehenden Wohnnutzungen durch die Ansiedlung von Gewerbe sind nicht zu erwarten. Zulässig sind nur gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 16 Stellungnahme P (Schreiben vom 04.04.2024)		
<p>Der Einwender betont, dass eine Änderung des Bebauungsplanes begrüßt wird und viele der im Entwurf enthaltenen Bausteine als richtig und wichtig beurteilt werden.</p> <p>Dazu zählen positiv hervorgehoben:</p> <p><u>16.1 Schaffung von Wohnraum wird begrüßt</u></p> <p>Die Schaffung von dringend benötigtem neuem Wohnraum durch die vier Baufenster im Bereich der alten Akademie sowie dem ehemaligen Restaurant.</p> <p>Diese Fläche sinnhaft durch neuen Wohnraum zu nutzen, wird sehr begrüßt. Travemünde bedarf einem dem Tourismus angeglichenen Angebot an Wohnraum für Einwohner sowie Saisonarbeiter.</p> <p>Dazu zählt auch die Errichtung von Sozialwohnungen, die dringend für z.B. für Hotel- und Gastropersonal gebraucht werden, um einer Verdrängung und Zuständen wie auf Sylt entgegenwirken zu können. Die Quote von 30% wird als zielführend eingeschätzt, um einen nachhaltigen Mix zu gewährleisten. Damit geht auch eine Aufwertung des gesamten Gebietes westlich der Ivendorfer Landstraße einher. Dies wird durch die öffentliche Grünfläche samt Spielplatz und Wegekonzept gestützt.</p> <p>Die Anordnung der Baufenster, die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sowie die gewählte Gebäudehöhe sind in sich stimmig und passen sich den umliegenden Gebäuden an. Die aufgelockerte Bebauung wie im Konzeptplan von Nordprojekt nimmt den Neubauten die "Wucht", es wäre sehr</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darlegungen decken sich mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
zu begrüßen, wenn dies auch wirklich umgesetzt wird und nicht vier durchgehende Baukörper.		
<p>16.2 <u>Urbanes Gebiet südlich der Ostseestraße wird begrüßt</u> Des Weiteren wird die Ausweisung südlich der Ostseestraße als urbanes Gebiet begrüßt, um dort mittelfristig nicht störendes Gewerbe und Wohnraum kombinieren zu können. Auch dies kann zur Aufwertung des Viertels z.B. durch einen Kiosk, Bäckerei oder Restaurant beitragen, die eine Art Nahversorgung darstellen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darlegungen decken sich mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens.	Kenntnisnahme
<p>16.3 <u>Stellplatzquote ist zu niedrig</u> Der Stellplatzschlüssel ist aktuell mit 0,8 bzw. 0,6 pro WE festgelegt. Allerdings wird diese als nicht realitätsnah betrachtet. In den nächsten Jahrzehnten wird sich hoffentlich auch die Mobilität weiter entzerren und Autos wieder durch allgemeine Transportmittel abgelöst werden. Bis dies allerdings geschieht, werden die Parkplätze wie eingezeichnet (ober- und unterirdisch) nicht ausreichend sein. Es steht die Frage im Raum, ob die Stadt sich dahingehend Alternativkonzepte überlegt hat oder die Übernahme der Kosten für eine Schranke zusichert, wenn die Parkplatzanzahl nicht erhöht wird. Diese Schranke würde die Parkplätze der WEG der Ostseestraße 2/2a sowie denen des Pflegeheimes vor unerlaubten Nutzern/ Parkenden des dann anrainenden Neubaus auf Höhe des alten Restaurants schützen.</p>	<p>Angesichts der Lage (in 5 Fahrradminuten oder 15 Fußminuten ist das Zentrum Travemündes zu erreichen) und der guten Bus- sowie Bahnanbindung wird für freifinanzierte und geförderte Wohnungen eine reduzierte Stellplatzquote festgesetzt. Bei den angesprochenen Parkplätzen der Ostseestraße 2 und des Altenheims handelt es sich um Privatparkplätze. Auf die Beschränkung von privaten Stellplatzanlagen hat der Plangeber mit dem Bebauungsplan keinen Einfluss. Es liegt in der jeweiligen Verantwortung der Grundstückseigentümer die eigenen Flächen gegen Fremdnutzung zu schützen. Ein steigendes Risiko einer Fremdnutzung wird durch das Neubauvorhaben nicht gesehen.</p>	Kenntnisnahme
<p>16.4 <u>Kein Ausschluss von Ferienwohnungen</u> Das Haus der Ostseestraße Nr. 2 (Ernst-Moritz-Arndt-Haus) ist seit der Erbauung im Jahre 1988 als Gemeinschaftsort für alle Menschen, speziell aber als Ferien- sowie 2. Wohnsitz gedacht. Ursprünglich für Menschen, die aus den ehemaligen Pommerschen Gebieten kamen, heute für deren Nachfahren</p>	Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 32.77.00 wurde zusätzlich seitens des Bauausschusses beschlossen, dass der Bebauungsplan sicherstellen soll, dass es zukünftig im Plangebiet zu keinen weiteren Umnutzungen oder Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sowie weiteren Eigentümern und Gästen. Das Haus samt Eingangsbereich und Reinigungsservice lebt sehr gut mit der aktuellen gemischten Nutzung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen. Dieses sieht der Einwender trotz der untenstehenden Änderung in Gefahr:</p> <p><i>„Der Ausschluss von Nebenwohnungen gilt nicht, sofern sich eine betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans im Eigentum befand und die Wohnung durch die Eigentümer:innen selbst oder nahe Verwandte weiter genutzt wird.</i></p> <p><i>Hierdurch wird ein Vertrauensschutz für all jene Eigentümer:innen berücksichtigt, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Eigentum einer betreffenden Wohnung befanden bzw. diese bereits als Nebenwohnung genutzt haben. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden.“</i></p> <p>Denn wie auch aktuell schon, werden auch zukünftig immer wieder Ferienwohnungen in Dauerwohnsitze, als z.B. Alterswohnsitze umgewandelt. So wie der Passus verstanden wird, können diese nicht mehr nach z.B. Erbschaft der Nachfahren in Ferienwohnungen umgewandelt werden.</p> <p>Nach Einschätzung des Einwenders könnte in 15-20 Jahren das Haus somit ein 80-90% reines Wohnhaus sein, was nicht dem Sinn und Zweck Rechnung trägt. Noch dazu würde der Reinigungsservice dann sicherlich aufgrund geringer Einnahmen das Haus verlassen, für die verbliebenen Ferienwohnungen wäre das fatal.</p>	<p>kommt. Planungsrechtliches Ziel ist, das Dauerwohnen langfristig zu stabilisieren.</p> <p>Die Ferienwohnungen der Ostseestraße 2 und 2a waren ursprünglich für Gäste der Einrichtungen und Veranstaltungen des Pommernzentrums vorgesehen. Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie besteht nun kein funktionaler Zusammenhang mehr. Ein Anspruch auf Fortbestand der Ferienwohnungen besteht nicht, da der Funktionszusammenhang nicht mehr gegeben ist. Da den Eigentümer:innen jedoch die Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht angelastet werden kann, bleiben Ferienwohnungen im WA 5 weiterhin, jedoch nur noch ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Bestehende Ferienwohnungen können somit weiter genutzt werden, jedoch werden neue Ferienwohnungen vorerst nicht mehr genehmigt.</p> <p>Des Weiteren werden Nebenwohnungen künftig ausgeschlossen. Für Nebenwohnungen gilt gemäß klarstellender Festsetzung des Bebauungsplans ein Bestandsschutz für alle Nebenwohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestanden. Aber auch, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die Wohnung noch nicht als Nebenwohnsitz, sondern als Ferien- oder Dauerwohnung genutzt wird, kann die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Eigentümer:innen als Nebenwohnung genutzt werden. Neue Nebenwohnungen, sofern sie den in der Festsetzung genannten Bedingungen nicht entsprechen, sind zukünftig jedoch unzulässig. Vom Ausschluss nicht betroffen sind Nebenwohnungen von i.d.R. Berufspendler:innen, die regelmäßig zu Arbeitszwecken bzw. aufgrund der Nähe zum Arbeitsort die Nebenwohnung bewohnen.</p> <p>Die bestehenden Nutzungsrechte werden nicht wesentlich eingeschränkt, da die Ferien- und Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 17 Stellungnahme Q (Schreiben vom 6.4.2024 und 8.4.2024)		
<p>17.1 Positive Bewertung des Vorhabens</p> <p>Grundsätzlich findet der Einwender gut, dass nunmehr die beiden „Lost-places“, das ehemalige Restaurant Vineta und das „Pommernzentrum“ nicht weiter vergammeln sollen. Die geplante Bebauung mit Wohnraum und einer verbundenen Quote von Sozialwohnungen wird sicherlich die Wohnungssituation etwas entspannen helfen.</p> <p>Grundsätzlich wird hierdurch auch eine Aufwertung des Viertels erwartet, da die beiden oben genannten Gebäude bzw. Flächen einer besseren Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Ebenso positiv wird sich auch die „lockere“ Bauweise in die bisherige Bebauung einfügen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darlegungen decken sich mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>17.2 <u>Bestandsschutz für Ferienwohnungen und Zweitwohnungen gewünscht</u></p> <p>Kritisch ist aber die hier im Zusammenhang geplante Änderung/ Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der umliegenden Gebäude zu sehen. Wie bestimmt bekannt ist, ist im Hause Ostseestr. 2 seit Beginn an eine Struktur und ein Aufbau für Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen erfolgt. Dies bedeutet, dass es hier eine Infrastruktur mit Verwaltung – Hausmeisterservice für die Ferienwohnungen und die Zweitnutzer gibt, deren Fortbestand bei einer Einschränkung der Nutzung als vermietete Ferienwohnung in Gefahr steht.</p> <p>Es bedeutet somit auch für die derzeit vermieteten Wohnungen an Bewohner mit erstem Wohnsitz eine Einschränkung der zukünftigen Nutzung als eigene Ferienwohnung, sollte der Bewohner einmal die Wohnung verlassen. Eine früher getroffene Kaufentscheidung für eine „zukünftige“ Ferienwohnung zur Selbstnutzung oder zur teilweisen Vermietung wird</p>	<p>Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 32.77.00 wurde zusätzlich seitens des Bauausschusses beschlossen, dass der Bebauungsplan sicherstellen soll, dass es zukünftig im Plangebiet zu keinen weiteren Umnutzungen oder Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen kommt. Planungsrechtliches Ziel ist, das Dauerwohnen langfristig zu stabilisieren.</p> <p>Die Ferienwohnungen der Ostseestraße 2 und 2a waren ursprünglich für Gäste der Einrichtungen und Veranstaltungen des Pommernzentrums vorgesehen. Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie besteht nun kein funktionaler Zusammenhang mehr. Ein Anspruch auf Fortbestand der Ferienwohnungen besteht nicht, da der Funktionszusammenhang nicht mehr gegeben ist. Da den Eigentümer:innen jedoch die Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht angelastet werden kann, bleiben Ferienwohnungen im WA 5 weiterhin, jedoch nur noch ausnahmsweise zulässig.</p>	<p>Klarstellung und tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>durch diese geplante Nutzungseinschränkung blockiert und kann nicht toleriert werden.</p> <p>Durch diese Nutzungsbeschränkung greift die Verwaltung stark in die Eigentumsrechte der Eigentümer ein, was sich auch dramatisch auf den Wert der Eigentumswohnung auswirken wird. Durch diese Nutzungsbeschränkung als Ferienwohnung oder auch Zweitwohnung wird quasi eine Wiederveräußerung der Wohnung forciert, was ja ursprünglich nicht gewünscht ist.</p> <p>Es wird darum gebeten, diesen Punkt noch einmal zu überdenken, um den derzeitigen Eigentümern Bestandsschutz zu gewähren, sowohl für die eigene Nutzung als auch für zukünftige Nutzungen bei Eigentumswechsel.</p> <p>Mit einer „Bestandswahrung“ kann auch die derzeitige ausgewogenen Nutzung des Objektes fortgesetzt werden.</p>	<p>Bestehende Ferienwohnungen können somit weiter genutzt werden, jedoch werden neue Ferienwohnungen vorerst nicht mehr genehmigt.</p> <p>Des Weiteren werden Nebenwohnungen künftig ausgeschlossen. Für Nebenwohnungen gilt gemäß klarstellender Festsetzung des Bebauungsplans ein Bestandsschutz für alle Nebenwohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestanden. Aber auch, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die Wohnung noch nicht als Nebenwohnsitz, sondern als Ferien- oder Dauerwohnung genutzt wird, kann die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Eigentümer:innen als Nebenwohnung genutzt werden. Neue Nebenwohnungen, sofern sie den in der Festsetzung genannten Bedingungen nicht entsprechen, sind zukünftig jedoch unzulässig.</p> <p>Die Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass die Weitergabebeschränkung auf Verwandte ersten und zweiten Grades entfällt. Die Festsetzung Nr. 1.6 wird folgendermaßen angepasst:</p> <p>Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig. Als Nebenwohnung gilt eine Wohnung, die insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt ist.</p> <p>Satz 1 gilt nicht, wenn</p> <p>a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,</p> <p>b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen. eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt werden soll.</p> <p>Vom Ausschluss nicht betroffen sind Nebenwohnungen von i.d.R. Berufspendler:innen, die regelmäßig zu Arbeitszwecken bzw. aufgrund der Nähe zum Arbeitsort die Nebenwohnung bewohnen.</p> <p>Die bestehenden Nutzungsrechte werden nicht wesentlich eingeschränkt, da die genehmigten oder genehmigungsfähigen Ferien- und Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen.</p>	
<p>17.3 <u>Stellplatzquote ist zu niedrig</u></p> <p>Weiterhin ist an der Ausgestaltung der „wenigen“ Parkplätze im Entwurf Kritik angebracht. Wie sicherlich vor Ort schon einmal gesehen, gibt es in der Ostseestraße und auch im Europaweg jetzt schon kaum bzw. keine freien Parkmöglichkeiten. Die von städtischer Seite angenommene Pkw-Formel entspricht wohl kaum der aktuellen und auch nicht den zukünftigen Mobilitätsansprüchen der potentiellen Bewohner der neuen Wohnungen. Es wird hier zukünftig zu Verteilungskämpfen um den geringen Parkraum kommen und die „Fehl-nutzung“ durch verzweifelte Parkplatzsucher wird großen Druck auf das Nachbarschaftsverhalten ausüben. Gerade die Eigentümer von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen mit</p>	<p>Angesichts der Lage (in 5 Fahrradminuten oder 15 Fußminuten ist das Zentrum Travemündes zu erreichen) und der guten Bus- sowie Bahnanbindung wird für freifinanzierte und geförderte Wohnungen eine reduzierte Stellplatzquote festgesetzt.</p> <p>Bei den angesprochenen Parkplätzen der Ostseestraße 2 und des Altenheims handelt es sich um Privatparkplätze auf Privatgrund. Auf die Beschränkung von privaten Stellplatzanlagen hat der Plangeber mit dem Bebauungsplan keinen Einfluss. Es liegt in der jeweiligen Verantwortung der Grundstückseigentümer, die eigenen Flächen gegen Fremdnutzung zu schützen. Ein steigendes Risiko einer Fremdnutzung wird durch das Neubauvorhaben nicht gesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>markiertem Stellplatz, die nicht täglich vor Ort sind, werden durch „Fremdparker“ extrem belastet.</p> <p>Hier drängt sich natürlich auch die Frage auf, wie dafür Sorge getragen wird, dass die Parkplätze von Eigentümern der Ostseestraße 2 und auch die Mitarbeiter- und Besucherparkplätze des Altenheims geschützt werden.</p>		
<p>Nr. 18 Stellungnahme R (Schreiben vom 30.03.2024)</p> <p>Hinweis: Der übrige Teil der Stellungnahme entspricht weitestgehend Stellungnahme A und wird hier nicht nochmal wiedergegeben.</p>		
<p>18.1 <u>Informationen unzureichend</u></p> <p>Am 19.03.2024 war der Einwender bei der Präsentation des Bauvorhabens (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde. Leider war die Präsentation in vielen Aspekten unverbindlich und nicht aussagekräftig. Hinweise und Kritik einiger Besucher wurden abgespeist.</p> <p>Einige Beispiele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werden Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen gebaut? 2. Wie viele Wohnungen sind sozial gefördert? 3. Wie will man Höhenunterschiede im Gelände ausgleichen? 4. Wie sollen die Wohnungen energetisch versorgt werden usw.? <p>Beantwortet wurden Fragen mit den Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das wissen wir noch nicht. – So weit sind wir noch nicht. – Das nehmen wir einmal mit. – Die Zeiten haben sich geändert. – Wir müssen 5000 Wohnungen bauen. 	<p>Bei dem durchgeführten Beteiligungsverfahren handelte es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Zu diesem Verfahrensschritt liegen naturgemäß noch nicht alle Informationen vor, da diese erst mittels der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen (§§ 3 und 4 BauGB) in Erfahrung gebracht werden. Zudem schafft ein Bebauungsplan lediglich das Baurecht für eine Fläche, beschäftigt sich aber nicht mit der späteren Realisierung. Daher liegen manche Fragen außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens und können auf dieser Ebene nicht beantwortet werden.</p> <p>Auf die gestellten Fragen wurde im Rahmen der Informationsveranstaltung folgendermaßen geantwortet:</p> <p>Zu 1. und 2.: Insgesamt plant der Vorhabenträger nach derzeitigem Stand ca. 140 Wohnungen zu realisieren, davon 15 in Reihenhäusern, der Rest im Geschosswohnungsbau. Aufgrund eines politischen Beschlusses sind mindestens 30 % der Wohnungen als geförderte Wohnungen zu erstellen. Aktuell plant der Vorhabenträger einen Anteil von ca. 60 % der Wohnungen als</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>geförderte Wohnung zu realisieren. Inwieweit die übrigen Wohnungen freifinanzierte Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen werden, steht momentan noch nicht fest.</p> <p>Zu 3.: Höhenunterschiede im Gelände werden mittels Geländemodellierung angeglichen.</p> <p>Zu 4.: Für die energetische Versorgung wird derzeit ein Energiekonzept erstellt, welches verschiedene Varianten für eine nachhaltige Energieversorgung prüft. Fossile Energieträger sind dabei ausgeschlossen.</p>	

Teil A.2: Fragen und Anregungen, die im Rahmen der Informationsveranstaltung am 19.03.2024 geäußert wurden

Die Anregungen und Fragen der Öffentlichkeit werden im Folgenden thematisch aufgeführt und ausgewertet.

Anregungen / Fragen der Öffentlichkeit nach Themen	Antwort / Erwiderung durch die Hansestadt Lübeck
1. Städtebauliche Dichte und Versiegelung, Ortsbild	
<p>Die geplante Dichte und der Versiegelungsgrad, hier insbesondere ausgelöst durch die Stellplatzanlagen, wird kritisch gesehen. Es entsteht der Eindruck, dass im Rahmen des Vorhabens sehr eng gebaut und viel Grün verschwinden wird. Die Abstände der Stellplatzanlagen zu den umliegenden Grundstücken scheinen zu gering. Es bestehen insgesamt Bedenken einer massiven Veränderung der aktuellen Wohnsituation, insbesondere der entstehenden Lärmemissionen. Die Lebensqualität der vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner wird zunehmend eingeschränkt.</p> <p>Es wird angeregt, einen alternativen Standort für den Wohnungsbau zu prüfen oder nur die Hälfte der bisher geplanten Wohneinheiten auf der Vorhabenfläche zu realisieren.</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung entsprechen überwiegend dem geltenden Planungsrecht. Lediglich im WA 4 wird das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht (< 30 m²), um den Flächenverlust durch die Abgabe von Privatfläche für die öffentliche Grünfläche / Spielplatz zu kompensieren.</p> <p>Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte.</p> <p>Gem. Festsetzungen des Planentwurfs sind die Stellplätze mit einer Hecke einzugrünen, sodass sie optisch von den Nachbargrundstücken nicht so stark wahrgenommen werden.</p> <p>Als Mehrgewinn für die gesamte Siedlung ist die geplante öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz anzusehen.</p> <p>Im Hinblick auf die angespannte Situation auf dem Lübecker Wohnungsmarkt ist Lübeck angehalten, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Um den Flächenverbrauch außerhalb von Siedlungsgebieten zu minimieren, sollen dafür vorzugsweise Brachflächen im Innenbereich (Siedlungsbereich) zu Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die Umsetzung der Planung trägt also dazu bei, die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen und zugleich Brachflächen im Innenbereich nachzunutzen sowie wertvolle Grün- und Ackerflächen im Außenbereich zu schonen.</p>
<p>Es werden laut Entwurf 2-3 Geschosse geplant. Wird das Erdgeschoss mitgezählt?</p>	<p>Das Erdgeschoss gilt als Vollgeschoss; 2-3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss werden sich in der Umsetzung also als Erdgeschoss, 1-2 Obergeschosse und ein Staffelgeschoss abbilden. Unter Staffelgeschoss wird ein Geschoss verstanden, welches eine geringere Grundfläche als das darunter liegende Geschoss aufweist, bspw. indem Außenwände zurückversetzt liegen.</p>
<p>Es gibt Bedenken, dass sich die Häuser nicht in das bestehende Ortsbild des Pommernzentrums einfügen.</p>	<p>Die Baukörper greifen mit zwei Vollgeschossen + Staffelgeschoss (Reihenhäuser) bzw. drei Vollgeschosse + Staffelgeschoss (Mehrfamilienhäuser) die Kubaturen der umliegenden Gebäude auf. Zugunsten eines Grün-dachs für die Niederschlagsretention und -verdunstung werden die Gebäude mit Flachdächern versehen (wie auch Europaweg 2 a-c). Der Bebauungsplan setzt zudem als Fassadenmaterial rotes, beige oder graues</p>

	Sicht-/Verblendmauerwerk und/oder Putz in Weiß oder gedeckten Farben fest und orientiert sich damit ebenfalls an den bereits vorhandenen Fassadengestaltungen.
2. Nutzungen – Gefördertes Wohnen	
Zu welchem Anteil wird es geförderte Wohnungen auf der Vorhabenfläche geben?	Gemäß Bürgerschaftsbeschluss sind mind. 30% der neu geplanten Wohnungen als geförderte Wohnungen (1.-3. Förderweg) umzusetzen. Der Vorhabenträger beabsichtigt aktuell, eine höhere Quote an geförderten Wohnungen zu realisieren.
Wie soll der geförderte Wohnungsbau finanziert werden?	Beim geförderten Wohnungsbau erhält der/die Bauträger:in oder Vermieter:in staatliche Fördermittel für den Bau oder Betrieb der Wohnungen. Im Gegenzug unterliegen die Wohnungen einer Mietpreisobergrenze, die deutlich unter den Mietpreisen im freifinanzierten Wohnungsbau liegt.
Die Bestandsgebäude Ostseestraße 10 und die bestehenden Reihenhäuser – sind dies auch öffentliche geförderte Wohnungen?	In den Reihenhäusern in der Ostseestraße sowie im Geschosswohnungsbau Ostseestraße 10 – 10 h sind überwiegend geförderte Wohnungen untergebracht. Die Mietpreisbindung läuft im Jahr 2027 aus.
3. Nutzungen - Gewerbe	
Ist Gewerbe auf den neuen Grundstücken geplant, z.B. zur Versorgung des Gebiets o.Ä.? Der Bedarf wird als groß eingeschätzt.	<p>Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Der Vorhabenträger beabsichtigt jedoch, auf den Grundstücken der ehemaligen Ostseeakademie reinen Wohnungsbau zu verwirklichen.</p> <p>Im urbanen Gebiet (MU, Fläche südlich der Ostseestraße) sind neben Büro-/Geschäftsgebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Derzeit ist noch nicht absehbar, welche Nutzungen zukünftig auf der Fläche realisiert werden.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann nur die planungsrechtliche Zulässigkeit für bestimmte Nutzungen schaffen. Die Entscheidung, ob ein Standort bspw. für ein Restaurant oder ein Ladengeschäft wirtschaftlich tragbar ist, liegt jedoch im Ermessen des jeweiligen Unternehmens. Ein Bebauungsplan kann die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nicht erzwingen.</p>
4. Nutzungen – Soziale Infrastruktur	
Die Planung eines Quartiersspielplatz wird befürwortet. Wird auch eine Kita geplant?	Nach aktuellem Stand ist keine Kita geplant. Die durch die Neuplanung ggf. verursachten Kita-Bedarfe können mit den in Travemünde vorhandenen und neugeplanten Kitas abgedeckt werden.

<p>Wie soll Travemünde den Bevölkerungszuwachs infrastrukturell, insbesondere in Hinsicht auf Schul- und Kitaplätze, bewältigen?</p>	<p>Die durch die Neuplanung ggf. verursachten Kita-Bedarfe können mit den in Travemünde vorhandenen und neugeplanten Kitas abgedeckt werden.</p> <p>Aufgrund der allgemein umfassenden Bautätigkeit in Travemünde (u.a. Baggersand, Neue Teutendorfer Siedlung, Pommernzentrum) kann der Zuwachs an Grundschulkindern derzeit nicht mehr in den vorhandenen Räumlichkeiten aufgefangen werden. Eine Erweiterung der Grundschulen oder ein Grundschulneubau werden kurz- bis mittelfristig notwendig.</p>
<p>5. Nutzungen – Kultur- und Gemeinschaftsflächen</p>	
<p>Der Wegfall der Ostsee-Akademie und des angegliederten Restaurants ist ein großer kultureller Verlust für die Bevölkerung des Pommernzentrums. Das Gemeinschaftsgefühl und der Charakter der Siedlung verschwindet zunehmend. Es besteht der Wunsch, einen alternativen Treffpunkt oder einen zentralen Ort mit Angeboten für die Bewohner:innen zu schaffen um den Zusammenhalt und die Wohnqualität im Gebiet insgesamt zu fördern.</p>	<p>Der Wunsch nach einem gemeinsamen Treffpunkt ist nachvollziehbar.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann jedoch nur die planungsrechtliche Zulässigkeit für bestimmte Nutzungen schaffen. Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im urbanen Gebiet sind Anlagen für u.a. kulturelle bzw. soziale Zwecke zulässig. Die Entscheidung, ob ein Standort bspw. für ein Restaurant oder Veranstaltungszentrum wirtschaftlich tragbar ist, liegt jedoch im Ermessen des jeweiligen Unternehmens/Trägers. Ein Bebauungsplan kann die Ansiedlung von gewerblichen oder sozialen Nutzungen nicht erzwingen. Geprüft wird im weiteren Verfahren, ob auf der Spielplatzfläche auch Angebote für Erwachsene, bspw. eine Sitzecke, geschaffen werden können.</p>
<p>6. Verkehrliche Infrastruktur</p>	
<p>Die verkehrliche Infrastruktur und die Zuwegungen sind nicht für eine Nachverdichtung in dem Ausmaß ausgelegt.</p>	<p>Die Ostseeakademie beherbergte sieben Seminarräumen, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1000 Besuchern durchgeführt werden. Das Verkehrsaufkommen der rund 140 neuen Wohneinheiten kann die vorhandene verkehrliche Infrastruktur bewältigen.</p>
<p>7. Ruhender Verkehr - PKW</p>	
<p>Welcher Stellplatzschlüssel wird für das Neubauvorhaben herangezogen?</p>	<p>Der Stellplatzschlüssel wird abhängig von der Wohnform festgelegt. Es wird zum aktuellen Stand der Planung ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für Eigentumswohnungen und die Reihenhäuser, 0,8 für frei finanzierte Wohnungen und 0,6 für geförderte Wohnungen vorgesehen.</p>
<p>Mit welchem Umfang an privaten Stellplätzen wird die Tiefgarage geplant?</p>	<p>Zum aktuellen Stand der Planung werden ca. 30 private Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des östlichen Wohnblocks vorgesehen.</p>

Sind die oberirdischen Parkplätze der Neuplanung quartiersgebunden? Der durch die Planung ausgelöste Mehrverkehr durch Besuchende ist nicht zu unterschätzen. Es gibt Bedenken, dass sich die Parksituation mit der Neuplanung verschlimmert. Die Parkplatzsituation solle nochmal überdacht werden.	Der festgesetzte Stellplatzschlüssel wird als auskömmlich für die Neubebauung betrachtet. Die Stellplätze werden entsprechend den Wohnformen zugewiesen. Im öffentlichen Straßenraum ist zudem eine überdurchschnittlich hohe Quote an öffentlichen Stellplätzen (für Besucher:innen) gegeben. Über die Buslinie 33 und den Bahnhofpunkt Skandinavienkai gibt es weiterhin eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr mit Anschluss an das Travemünder sowie Lübecker Zentrum. Von einem wesentlich steigenden Parkdruck wird deshalb nicht ausgegangen.
8. Ruhender Verkehr - Fahrräder	
Werden auch Parkplätze für Fahrräder berücksichtigt?	Auch für Fahrräder wird eine Stellplatzquote festgesetzt. Die Quote hängt von der Anzahl der Räume in den Geschosswohnungsbauten ab. Zudem werden Vorgaben hinsichtlich der Unterbringungsqualitäten getroffen, u.a. gute Erreichbarkeit und überdacht.
9. ÖPNV - Busverkehr	
Die Buslinie 33 verursacht aktuell Probleme bei der gegenseitigen Begegnung in der Ostseestraße, insbesondere auf Höhe des Alten- und Pflegeheims. Besteht die Möglichkeit, eine Verbindung zwischen Europaweg und Ostseestraße zu schaffen, um die Situation zu verbessern?	Die Ostseestraße mit einer Fahrbahnbreite von rund 5,50 m ermöglicht regulär den Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Bussen. Eine Notwendigkeit zur Verlegung der Bustrasse ist nicht erkennbar. Es ist daher nicht vorgesehen, eine Verbindung zwischen Europaweg und Ostseestraße zur Abwicklung des Busverkehrs zu eröffnen.
10. Natur und Landschaft	
Was passiert mit den öffentlichen und privaten Grünflächen?	Die privaten Grünflächen werden gesichert, indem überbaubare Grundstücksflächen nur für die Bereiche festgesetzt werden, in denen eine Bebauung geplant oder vorhanden ist. Die neu geplante öffentliche Grünfläche wird künftig als Kinderspielplatz angelegt.
Der alte Baumbestand auf der Vorhabenfläche soll erhalten werden.	Es ist ein Ziel, den vorhandenen Baumbestand soweit möglich zu erhalten. Zur Realisierung des Vorhabens müssen jedoch Bäume gefällt werden. Gefällte Bäume werden ersetzt. Im weiteren Verfahren werden die vorhandenen Bäume genauer untersucht, um den erforderlichen Ausgleich bestimmen zu können.
Wie werden die Höhenunterschiede im Gelände ausgeglichen?	Das vorhandene Gelände auf der Vorhabenfläche fällt Richtung Norden ab. Im Bestand wurde das Gefälle u.a. mit Treppen überwunden. Das Gelände auf der Vorhabenfläche soll zukünftig weitgehend barrierefrei erschlossen werden. Das Gelände wird durch Geländemodellierung so modelliert, dass u.a. eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr sowie ein stufenloses Begehen der zentralen öffentlich gewidmeten Wegeachse gewährleistet wird.

11. Flächen für die Feuerwehr	
Es gibt bereits heute Probleme bei der Feuerwehrumfahrt für das Gebäude Ostseestraße 2. Wo ist die Feuerwehrumfahrt für das neue Bauvorhaben geplant? Wurden die Flächen der Feuerwehr für das Neubauvorhaben berücksichtigt?	<p>Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Entwurf für die Vorhabenfläche berücksichtigt und werden mit der Feuerwehr abgestimmt. Die Feuerwehraufstellflächen werden im Geschosswohnungsbau auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.</p> <p>Die Feuerwehraufstellflächen der Bestandsgrundstücke, die nicht neu bebaut werden sollen, werden nicht geprüft. Die Rettungswege und Aufstellflächen waren im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren durch die Antragssteller (Bauherren) nachzuweisen.</p>
Die Feuerwehrauffahrt für das Gebäude Europaweg 2c und die Anfahrt der Kirche sollte geprüft werden.	<p>Im Bereich des Neubauvorhabens werden 4 Stellplätze für die Kirche vorgesehen. Die FW-Anfahrbarkeit der Kirche wird über die geplante Stellplatzanlage im WA 4 gesichert. Der zentrale Weg im Vorhabengebiet wird zudem mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt. Damit wird die fußläufige Erreichbarkeit der Kirche bestandskonform beibehalten.</p> <p>Auf der Vorhabenfläche sind keine Grunddienstbarkeiten zugunsten des Europawegs 2c (bspw. zur Sicherung von Feuerwehr-Aufstellflächen) eingetragen.</p>
12. Nachhaltigkeit / Energiekonzept	
Warum kann die vorhandene Bausubstanz nicht weitergenutzt und umgebaut werden? Stichwort ‚Graue Energie‘.	Ein Erhalt der Ostseeakademie und des angrenzenden Wirtschaftsgebäudes ist für den Vorhabenträger aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich, da eine aufwendige Sanierung und Umbau notwendig wäre, um die Räumlichkeiten für die beabsichtigte Wohnbebauung herzurichten.
Wie gestaltet sich die Heizversorgung für das das Neubauprojekt? Soll für den Neubau ein Blockheizkraftwerk errichtet werden, um mehrere Wohnungen gleichzeitig mit Energie zu versorgen?	Konkrete Aussagen zur Wärmeversorgung können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept erstellt, welches verschiedene Varianten der Energieversorgung miteinander vergleicht. Eine Lösung mit einem BHKW ist unwahrscheinlich, da es bereits deutlich nachhaltigere Varianten der Wärmeengewinnung gibt (z.B. Luft- oder Erdwärmepumpen).
Es besteht der Wunsch einer gemeinsamen zentralen Versorgungsstrategie in der Wohnsiedlung (u.a. Ostseestraße 2 + 2 a).	Der Vorhabenträger hat vorrangig für die eigenen Grundstücke die Energieversorgung zu sichern. Ein Anschluss der Bestandsgebäude wird als Anregung mitgenommen. Ein gemeinsames Energienetz wäre jedoch im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern abzustimmen.
13. Nebenanlagen	

<p>Gibt es im Falle einer Überschreitung der Geruchsemissionen alternative Standorte für die Müllsammelplätze der neu geplanten Reihenhäuser?</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht im Vorhabengebiet eine normale Wohnbebauung. Besondere Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten. Nebenanlagen, zu denen auch Müllsammelstellen gehören, sind im Vorhabengebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.</p>
<p>14. Grundstücksgrenzen</p>	
<p>Die Abgrenzung der Grundstücksgrenzen des allgemeinen Wohngebietes mit dem tatsächlichen Bestand scheinen nicht zusammenzupassen. An der Ostseestraße 2 gibt es einen privaten Fußweg, der augenscheinlich nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Die Abmessungen und Grenzen im Bebauungsplanentwurf basieren auf dem amtlichen Liegenschaftskataster, die exakt aufgemessen sind. Die Neubebauung im Bereich der Ostseeakademie erfolgt nur auf den Grundstücken des Vorhabenträgers. Auf diesen Grundstücken liegen nur Grunddienstbarkeiten zugunsten der Kirche, die mit der Planung gesichert werden. Eine allgemein nutzbare Durchwegung (Gehrecht) zum Europaweg und zur Kirche wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Die tatsächliche Verortung des angesprochenen Wegs wurde evt. durch den/die Einwender:in falsch eingeschätzt.</p>
<p>15. Eigentumsverhältnisse</p>	
<p>Wem gehört die Fläche der ehemaligen Ostsee-Akademie? Wer wird letztlich Eigentümer sein und die Wohnungen vermieten?</p>	<p>Die Flächen werden von der Lorenz Gruppe / WET GmbH entwickelt. Die Reihenhäuser sollen nach jetzigem Stand an Dritte verkauft werden. Mindestens 30 % der Wohnungen werden als geförderte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau entwickelt. Zu welchen Anteilen die übrigen Geschosswohnungen in Eigentum übergehen oder als freifinanzierte Wohnungen vermietet werden, steht noch nicht fest. Dies bleibt dem Vorhabenträger überlassen; der Bebauungsplan wird hierzu keine Festsetzungen treffen. Mit Bauantragstellung ist die Verteilung der Wohnformen darzulegen.</p>
<p>Wem gehört das Kirchengrundstück? Gibt es Informationen zu den Kosten des Grundstücks?</p>	<p>Aus Datenschutzgründen werden keine Aussagen zur Privateigentum getroffen.</p>
<p>16. Bauausführung</p>	
<p>Gibt es einen festen Zeitplan für die Baurealisierung?</p>	<p>Bebauungsplanverfahren sind ergebnisoffene Verfahren, deren Inhalte und Zeitpläne bspw. aufgrund von Abstimmungen, politischen Gremien und Entscheidungen und Zeitkapazitäten zuarbeitender Fachgutachter beeinflusst werden. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird für Ende 2024 angestrebt, kann jedoch nicht zugesichert werden. Erst nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens kann die Realisierung der geplanten Baubebauung starten. Hierzu sind Bauantragsunterlagen durch den Vorhabenträger einzureichen. Ein konkreter Zeitplan für die Baurealisierung lässt sich daher noch nicht bestimmen.</p>

Wie erfolgt der Abriss?	Der Abriss der Gebäude ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
-------------------------	--

Die Originale der Stellungnahmen sowie das Protokoll der Informationsveranstaltung können im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Teil B: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung (18.03.-05.04.2024) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 69 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 31 Stellungnahmen eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 12.04.2024)
2. HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 08.04.2024)
3. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege - Obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 27.03.2024)
4. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 27.03.2024)
5. HL, Bereich 3.390 Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 05.04.2024)
6. HL, Bereich 3.390 Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz - Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 05.04.2024; Nachtrag vom 26.04.24)
7. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLuL) Abteilung Fischerei und Forst, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 05.04.2024)
8. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.03.2024)
9. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 19.04.2024)
10. Travenetz GmbH (Schreiben vom 03.04.2024)
11. Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29 (Schreiben vom 05.04.2024)
12. KWL GmbH (Schreiben vom 03.04.2024)
13. HL, Naturschutzbeirat (Schreiben vom 04.04.2024)
14. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 03.04.2024)
15. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.03.2024)
16. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 25.03.2024)
17. Lübecker Hafengesellschaft (LHG) (Schreiben vom 28.03.2024)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:

18. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg / Schwerin (Schreiben vom 18.03.2024)
19. HL, Bereich 3.390 Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Abfallentsorgungsbehörde (Schreiben vom 18.03.2024)
20. HL, Bereich 3.390 Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Abfallbehörde (Schreiben vom 05.04.2024)
21. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) (Schreiben vom 08.04.2024)
22. HL, Bereich 3.390, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 05.04.2024)
23. Landesamt Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 05.04.2024)
24. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.03.2024)
25. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.03.2024)
26. Nah.SH GmbH (Schreiben vom 20.03.2024)
27. Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH – Mobilitätsplanung (Schreiben vom 04.04.2024)
28. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 22.03.2024)
29. Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 18.03.2024)
30. Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Ostsee (Schreiben vom 22.03.2024)
31. Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 15.04.2024)
32. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 62 Regionalentwicklung und Regionalplanung (Schreiben vom 19.04.2024)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren:

- HL, Bereich 5.610, Stadtplanung und Bauordnung – Bauaufsicht
- HL, Bereich 5.6.91, Lübeck Port Authority
- HL, Bereich 1.201, Haushalt und Steuerung
- HL, Bereich 2.280, Wirtschaft und Liegenschaften
- HL, Bereich 2.500, Soziale Sicherung - Wohnungsbauförderung
- HL, Bereich 2.502, SeniorInnenEinrichtungen SIE
- HL, Bereich 2.830, Kurbetrieb Travemünde
- HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfe
- Bundesnetzagentur
- Deutsche Post AG – Immobilien
- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Global Connect GmbH
- Handwerkskammer Lübeck

- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Gewässer
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Naturschutz
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Geologie und Boden
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLuL), Abteilung Landwirtschaft
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLuL), Abteilung Ländliche Entwicklung
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Referat Straßenbau - VII 414 -
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 - Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH
- Versatel Deutschland GmbH
- Vereinigte Stadtwerke Media GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Gemeinde Ratekau
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 12.04.2024)		
<p>1.1 <u>Fehlende Einschätzung zu Verkehrszunahmen</u> Der Begründung sind keine detaillierten Informationen zu etwaigen Verkehrszunahmen zu entnehmen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, durch eine Verkehrsuntersuchung auszuschließen, dass durch die Zunahme von Verkehren Probleme an den Anbindungen zur Ivendorfer Landstraße entstehen. Derzeit ist eine Abschätzung aus Sicht des hiesigen Bereichs nicht möglich. Ggf. fallen die 140 jetzt neu geplanten WE (neben den 490 vorhandenen) noch nicht allzu sehr ins Gewicht; andererseits ist das südliche MU-Gebiet bisher bei Prognosen (so auch bei der Ermittlung eines Stellplatzschlüssels) unberücksichtigt geblieben.</p>	<p>Im Vergleich zur Bestandssituation mit der Ostsee-Akademie als Veranstaltungsstätte wird für die Vorhabenfläche von keiner wesentlichen Zunahme der Verkehrswege ausgegangen. Eine Prognose für das MU ist schwer möglich, da die künftige Entwicklung derzeit nicht absehbar ist (Gewichtung Wohnen und Gewerbe, besondere Wohnformen). Insgesamt ist für das MU mit einer Verkehrszunahme zu rechnen, die aber durch die vorhandenen Straßenverhältnisse gut abwickelbar ist. Die Knotenpunkte Europaweg-Ivendorfer Landstraße und Ostseestraße-Ivendorfer Landstraße sind zukünftig vsl. auch ohne LSA ausreichend leistungsfähig.</p> <p>Eine Verkehrsuntersuchung wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Hinsichtlich des Stellplatzschlüssels im MU sei auf Festsetzung Nr. 12.1 verwiesen, die die Anzahl von Stellplätzen für Wohnnutzungen regelt. Die Stellplätze für gewerbliche Nutzungen ergeben sich aktuell aus den Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (§ 49). Der nicht mehr geltende Stellplatzerlass SH kann als Orientierungswert herangezogen werden (1 Stellplatz je 30-40 m² Nutzfläche), solange die neue Stellplatzverordnung der Hansestadt Lübeck noch nicht beschlossen wurde.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.2 <u>Stellplatzschlüssel zu niedrig</u> Gemäß Begründung sollen für die 125 WE im Geschosswohnungsbau insgesamt 96 private Pkw-Stellplätze (allerdings inklusive 4 Stellplätze für die Kirche) und für die 15 Reihenhäuser weitere 15 private Pkw-Stellplätze angeboten werden.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass so nicht der von der Straßenverkehrsbehörde geforderte Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze / WE erreicht wird und fordert eine entsprechende Erweiterung. Die Forderung dieses Stellplatzschlüssels wird auch damit begründet, dass das Wohngebiet nur von einer Buslinie im 30-Minuten-Takt bedient wird. Es befindet sich dort weder ein Verbrauchermarkt noch ein Kiosk, wo Lebensmittel erworben werden können. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Gneversdorfer Weg. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der Mobilität die Nutzung von Pkw im Vordergrund steht.</p> <p>Politisch wird die Straßenverkehrsbehörde zudem zurzeit stark angehalten, auch bei Gefahrenabwehrmaßnahmen in Form von absoluten Haltverboten für jeden dadurch wegfallenden Parkplatz einen Ersatz zu schaffen.</p>	<p>Für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 sowie das urbane Gebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Eigentumswohnung, von 0,8 Stellplätzen je frei finanzierte Mietwohnung sowie 0,6 Stellplätzen je geförderte Wohnung festgesetzt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird dieser Stellplatzschlüssel in Anbetracht der Lage und Anbindung des Gebiets als angemessen angesehen. Über die Ivendorfer Landstraße mit dem gut ausgebauten Geh- und Radweg ist das Travemünder Zentrum mit vielen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in ca. fünf Fahrradminuten, fußläufig in etwa einer Viertelstunde zu erreichen. Auch die bestehende Buslinie im Quartier und der benachbart gelegene Bahnhof mit Anbindungen in Richtung Travemünder Strandbahnhof und Lübeck Hauptbahnhof sowie zwei zusätzlich den Bahnhofpunkt anfahren Buslinien ist gut geeignet, um auf ein eigenes Kfz zu verzichten.</p> <p>Durch die Überplanungen in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 sowie MU entfallen vsl. keine öffentlichen Parkplätze.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>1.3 <u>Öffentliche Besucherparkplätze ausreichend vorhanden</u> Öffentliche Besucherparkplätze scheinen mit den ca. 60 Parkplätzen in der Ostseestraße und den 24 Parkplätzen im Europaweg in ausreichender Anzahl vorhanden zu sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.4 <u>Fehlende Aussagen zu Fahrradabstellanlagen</u> Wie bereits zum Aufstellungsbeschluss angemerkt, sollten auch konkrete Aussagen über Fahrradabstellanlagen ergänzt werden. Die Radverkehrsbeauftragte fordert, dass vor den Gebäuden und insbesondere vor dem Quartiersspielplatz und dem Spielplatz Fahrradabstellanlagen für Besucher:innen vorzusehen sind.</p>	<p>Für das Vorhabengebiet (WA 3 + 4) sowie das urbane Gebiet ist die Anzahl und Qualität der Fahrradabstellanlagen festgesetzt (vgl. Festsetzung Nr. 12.2). Die Fahrradabstellanlagen sind an gut erreichbaren Orten zu errichten, dies kann vor einem Gebäude, aber auch im Gebäude oder der Tiefgarage sein. Für Besucher:innen-Stellplätze wird jedoch die Errichtung in der Nähe der Hauseingänge empfohlen.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Die detaillierte Verortung und Gestaltung der Fahrradabstellanlagen ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Bezüglich der Ausgestaltung des öffentlichen Spielplatzes können Fahrradabstellanlagen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags (Erschließungsvertrags) abschließend geregelt werden.</p> <p>Die im städtebaulichen Entwurf eingezeichnete private Spielfläche im WA 4 stellt den gemäß § 8 LBO SH geforderten Kleinkinderspielplatz für die unmittelbaren Anwohner:innen dar. Fahrradstellplätze sind hierfür nicht notwendig.</p>	
<p>1.5 <u>Konzept zur Müllentsorgung unklar</u></p> <p>Der Pkt. 5.6 der Begründung führt aus, dass für die Müllentsorgung Unterflursysteme zum Einsatz kommen. Sowohl das WA 3, als auch das WA 4 verfügen gemäß B-Plan-Entwurf über NA-Flächen. Unklar ist nach hiesiger Auffassung - auch wegen unterschiedlicher Darstellungen im städtebaulichen Konzept -, ob an beiden Stellen Unterflurmüllsysteme zum Einsatz kommen sollen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass die NA-Fläche des WA 3 auf Höhe des Anschlusses „Kleines Haff“ an der Stelle nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden kann und somit dort ein Unterflurmüllsystem ausscheidet. Es müsste - zumindest in der Begründung - ggf. darauf eingegangen werden, wohin die Mülltonnen zur Abholung gestellt werden müssen (Richtung Kleines Haff oder zur Wendeanlage der Ostseestraße).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 ausreichend große Flächen für Nebenanlagen für Müllsammelorte fest.</p> <p>Für das WA 4 ist die Müllsammlung in einem Unterflursystem vorgesehen. Die Abholung erfolgt vom Europaweg. Für die Müllsammlung im WA 3 ist vsl. kein Unterflursystem vorgesehen. Die Müllbehälter können theoretisch sowohl an die Ostseestraße als auch an die Straße Kleines Haff geschoben und dort abgeholt werden.</p>	Kenntnisnahme
<p>1.6 <u>Aufstellflächen für Feuerwehr und Müllentsorgung auf privaten Flächen nachweisen</u></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt vorsorglich klar, dass darauf zu achten ist, dass sich Feuerwehraufstellflächen und Flächen für die Müllentsorgung nicht in öffentlichen (Neben-</p>	<p>Die Flächen für die Müllsammlung sowie die Feuerwehraufstellflächen sind im WA 3 und WA 4 auf den Privatflächen vorgesehen.</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
)Anlagen befinden sollen, da sie private Belange betreffen. Für etwaige Belange werden keine Parkverbote in öffentlichen Flächen angeordnet.		
<p>1.7 <u>Unterflursystem im WA 4 möglich</u> Die NA-Fläche für das WA 4 an der Wendeanlage des Europaweges scheint auch für Unterflursysteme möglich. Das Fahrzeug der EBL würde neben der Anlage - in der Zufahrt aller Stellplätze - stehen können.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, vgl. Punkt 1.5.	Kenntnisnahme
<p>1.8 <u>Verbreiterung des Gehrechts zugunsten Radfahrer</u> Unter Pkt. 5.5 der Begründung werden Gehrechte für die Allgemeinheit innerhalb der Bauflächen WA 4 thematisiert, die die private Straße bzw. Stellplatzanlage zwischen Ostseestraße 2, 2a und 6 mit dem Europaweg verbinden sollen. Diese sind ebenfalls in der Planzeichnung und im städtebaulichen Konzept erkennbar und sollen eine Breite von 2,50 m erhalten.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, diese Wege auf 3,00 m zu verbreitern, damit dort auch Fahrräder erlaubt werden können. Insofern müsste es sich hier um ein Geh- und ein (eingeschränktes) Fahrrecht handeln.</p>	<p>Die mit einem Gehrecht belastete Wegeverbindung zwischen Europaweg und Ostseestraße ist nicht für den fahrenden Radverkehr ausgelegt. Die Wegeverbindung stellt neben dem fußläufigen Pendler:innenverkehr zwischen dem Europaweg und der Ostseestraße gleichzeitig die Zuwegung zu den angrenzenden neuen Wohnhäusern dar. Die Breite von 2,50 m ist ausreichend für die Herstellung eines barrierefreien Gehweges, den Radfahrende schiebend nutzen können.</p> <p>Für Radfahrende ist eine geeignete Verbindung über den 6 m breiten Geh- und Radweg von der Ostseestraße zum Europaweg im nördlichen Grenzbereich des Plangebiets vorhanden.</p>	Keine Berücksichtigung
<p>1.9 <u>Gehrecht über Privatstraße verlängern</u> Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Geh-/(eingeschränkte) Fahrrecht nur Sinn macht, wenn es auf der Privatstraße fortgeführt wird, um den Anschluss an die öffentliche Ostseestraße zu schaffen.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen und die Fläche der Privatstraße bis zum Anschluss an die Ostseestraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Leitungsträger belastet.</p> <p>Hierzu sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Wegerechtes nicht die tatsächliche Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit sichert. Dies wäre nur durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu erreichen. Da die Eigentümer der Pri-</p>	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>vatstraße in diesem Bebauungsplanverfahren nicht die Vertragspartner der Stadt sind, kann eine Grundbuch-Eintragung jedoch nicht erwirkt werden.</p>	
<p>1.10 <u>Gerecht für die Anbindung der Kirche und der Kinderspielfläche ergänzen</u></p> <p>In diesem Zusammenhang weist der hiesige Bereich darauf hin, dass auch für die Kirche eine Anbindung an diesen Weg eingeplant werden sollte. Diese Verbindung ist weder im städtebaulichen Konzept noch im B-Plan-Entwurf erkennbar.</p> <p>Darüber hinaus fehlt das Gehrecht zur Kinderspielfläche auf der öffentlichen Grünfläche im B-Plan; im städtebaulichen Konzept ist diese angedeutet. Die Gehrechte sind grundbuchlich in Form einer Grunddienstbarkeit zu sichern.</p>	<p>Eine Anbindung des Kirchenvorplatzes sowie der Kinderspielfläche/öffentlichen Grünfläche an den zentralen Weg im WA 4 wird in der Planzeichnung ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.11 <u>Vertragliche Vereinbarung zur Beschilderung des Weges erforderlich</u></p> <p>Mit dem Vorhabenträger bzw. mit einer späteren Eigentümergemeinschaft sollte vereinbart werden, dass dieser Weg nicht in einer Form zu beschildern ist, die die Nutzung durch die Allgemeinheit / Öffentlichkeit in Frage stellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags (Erschließungsvertrags) kann hierfür eine Regelung getroffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.12 <u>Zeichnerische Darstellung der Privatstraße fraglich</u></p> <p>Dem Planentwurf ist zu entnehmen, dass die Fläche zwischen Ostseestraße 2, 2a und 6 als Privatstraße festgesetzt wird. Das entspricht auch dem jetzigen Ist-Zustand.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr unterstreicht diese Festsetzung, da diese Straße aufgrund ihres Zuschnitts nicht die Anforderungen an eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfüllt. In diesem Zusammenhang wird die gewählte Signatur hinterfragt.</p>	<p>Die Privatstraße wird fortan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht belastet.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.13 <u>Vermaßung der privaten Tiefgarage im WA 4 gewünscht</u> Weder dem Planentwurf noch dem städtebaulichen Konzept ist die Breite der TG-Zufahrt zu entnehmen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass die Breite der Zufahrt den Pkw-Pkw-Begegnungsverkehr - auch bei Beibehaltung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze - zulassen können sollte.</p>	<p>Die Breite der Tiefgaragenzufahrt wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf Grundlage der Garagenverordnung Schleswig-Holstein dargelegt. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>
<p>1.14 <u>Festsetzung Nr. 7.1: Baumscheiben für Ersatzpflanzungen zu klein</u></p> <p>Im Teil B – Text steht unter 7.1 „Ersatzbäume sind in offenen mindestens 10 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 15 m³“ und unter 7.2 (Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen) „in einer mindestens 12 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum“ zu pflanzen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert überall den zwischen 5.660 und 5.610 abgestimmten Standard von 12 m² offene Baumscheibe und 18 m³ Wurzelraum.</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 7.1 betrifft Bestandsbäume, die als „zu erhaltend“ festgesetzt sind. Bei Abgang eines Bestandsbaumes ist es u.U. nicht ohne weiteres möglich, die vorhandenen Baumgruben zu vergrößern, da sie sich bspw. innerhalb einer bereits vorhandenen privaten Stellplatzfläche befinden. Für die Ersatzpflanzungen von Bestandsbäumen entfällt die Angabe zu den Baumscheibengrößen und Wurzelraumvolumen.</p> <p>Die Festsetzung 7.1 wird daher wie folgt geändert:</p> <p>7.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von einem Jahr gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bei Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Baumarten zu wählen und der Standort ist zu optimieren (Substrat, Belüftung). Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und – sofern sie sich innerhalb einer Stellplatzanlage befinden – gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>
<p>1.15 <u>Festsetzung Nr. 7.4: Mindestabstand für Heckenpflanzungen zu gering</u></p> <p>Im Teil B – Text steht unter 7.4: „Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ist [...] mit einer Laubholzhecke (gemäß</p>	<p>Die 50 cm stellen den geforderten <u>Mindestabstand</u> dar. Die 50 cm wurden als Mindestanforderung für ein gutes Pflanzenwachstum bei gleichzeitig nicht zu großem Flächenverlust für die öffentliche Spielplatzfläche angesehen. Die Abstimmung zur konkreten Gestaltung des Spielplatzes kann im Rahmen</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><i>Pflanzliste (c) im Anhang) einzufrieden. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen.“</i></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass man aus dieser Beschreibung die Festsetzung einer geschnittenen Hecke herauslesen könnte. Selbst damit wäre der Grenzabstand von 50 cm zu eng, da sie zu schnell auf das angrenzende Grundstück wachsen würde und die dortigen Nutzungen behindert. Abhängig von der Pflanzenart und den Pflegemöglichkeiten (Betreten und Arbeiten auf fremdem Grundstück) wäre nur ein absolutes Mindestmaß von 75 cm verträglich.</p>	<p>des Erschließungsvertrags erfolgen. Die Festsetzung 7.4 wird geändert und auf den Grenzabstand verzichtet:</p> <p>Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zugängen, mit einer mindestens 1,0 m breiten Laubholzhecke (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) einzufrieden. [...]</p>	
<p>1.16 <u>Festsetzung Nr. 7.4: Ablehnung von geschnittenen Hecken auf öffentlichen Flächen</u></p> <p><u>Geschnittene Hecken</u> auf öffentlichen Flächen werden aufgrund des zu hohen Pflegebedarfs abgelehnt und nicht gepflanzt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt die Pflanzenauswahl ab, da Liguster giftig ist und die anderen Pflanzen Bäume sind und somit als freiwachsende Hecke / Stammbüsche zu viel Platz beanspruchen würde, der aber für Kinderspiel nutzbar sein soll. Diese Festsetzung ist komplett zu löschen. Der Spielplatz wird unter der Verantwortung vom Bereich Stadtgrün und Verkehr DIN-gerecht mit den notwendigen Einfriedungen unter Abwägungen hinsichtlich Wirksamkeit, Naturerleben, sinnvoller Ausnutzung der begrenzten Fläche und der Nutzungen geplant und auf Kosten des Vorhabenträgers gebaut.</p>	<p>Die Bezeichnung „geschnittene Hecken“ in der Pflanzliste (c) entfällt. Zudem wird auf die Art Liguster verzichtet. Es wird aber aus ortsbildgestalterischer Sicht grundsätzlich an der Festsetzung, die öffentliche Grünfläche mit Hecken einzufrieden, festgehalten.</p>	Tlw. Berücksichtigung
<p>1.17 <u>Erschließungsvertrag für Kinderspielfläche erforderlich</u></p> <p>Da die später öffentliche Grünfläche dem Vorhabenträger gehört, ist die Herstellung der dort verorteten Kinderspielfläche und die Eintragung der o.g. Dienstbarkeit in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Nach der Herstellung der Fläche muss diese unentgeltlich an die HL übertragen werden.</p>	<p>Es ist vorgesehen, die Herstellung der Kinderspielplatzfläche, die Eintragung der Dienstbarkeit (Wegerecht) im Bereich der Vorhabenfläche WA 4 sowie die unentgeltliche Übertragung der öffentlichen Grünfläche an die Hansestadt Lübeck in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.</p>	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.18 <u>Ergänzung zu G Bauantragsunterlagen gewünscht</u> Im Teil B – Text steht unter G Bauantragsunterlagen: „Für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen, Nebenanlagen und Baum- und Strauchpflanzungen.“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert folgende Ergänzung: „mit der Darstellung der Vermessung von den angrenzenden, öffentlichen Flächen bis zu einem Abstand von 10 m ab der Grundstücksgrenze.“</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt und der Hinweis H (vormals G) „Bauantragsunterlagen“ entsprechend ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.19 <u>Ergänzung in der Pflanzliste (b) gewünscht</u> Im Teil B – Text steht in den Anlagen unter Pflanzliste (b) „Knicks und Feldhecken“: „Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. Stammumfang 16/18 cm“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Ergänzung: „und auf öffentlichen Flächen mit einem mind. Stammumfang 18/20 cm“.</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt. Die geringere Pflanzgröße für die Überhälter in den Kicks wurde bewusst gewählt, da diese auf dem Wall schwieriger zu wässern sind und ein kleinerer Baum besser anwächst.</p> <p>Der Mindeststammumfang für Bäume auf sonstigen Flächen (Pflanzliste (a)) beträgt 18/20 cm.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>1.20 <u>Zulauf von Regenwasser von Privatflächen auf öffentliche Flächen verhindern</u> In der Begründung unter 5.8 Entwässerung steht auf Seite 32: „Da das RRB [Regenrückhaltebecken] jedoch laut Aussagen der EBL überlastet ist, hat im Vorhabengebiet eine Rückhaltung auf den Grundstücken (über Gründächer, Rigolen, ggf. Teilfläche des Spielplatzes) und gedrosselte Abgabe zu erfolgen.“</p> <p>Im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan steht unter 3.2.4 Überflutungsnachweis und Rückhalteraum auf Seite 19: „In der Teilfläche B1* wird im Norden ein Quartiersspielplatz mit einer Größe von ca. 1250 m² entstehen. Das Gelände der Fläche B1* fällt in Richtung des Spielplatzes ab, sodass sich</p>	<p>Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften ist eine Rückhaltung oberhalb des Bemessungsregens auf der Vorhabenfläche nicht möglich. Im Falle eines bspw. 30-jährigen Regenereignisses kann das Wasser über die Notwasserwege schadlos ins Regenrückhaltebecken abfließen. Im Vorhabengebiet dient der zentrale Süd-Nord-Erschließungsweg als Notwasserweg und kreuzt im weiteren Verlauf den öffentlichen Rad- und Fußweg am nördlichen Plangebietsrand.</p> <p>Im Sinne einer multifunktionalen Flächennutzung, wie sie bereits in vielen Kommunen üblich ist, soll die Kinderspielfläche ab dem 30-jährigen Regenereignis als Überflutungsfläche dienen. Die Aufteilung der Überflutungsflächen kann so erfolgen, dass nicht die Spielgeräte und Sandflächen überflutet werden,</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><i>diese Fläche von der Höhenlage gut als Rückhaltefläche eignet. Mit einer Überflutung von 50 % der Fläche und einer Einstautiefe von 0,1 m können so bereits rd. 63 m³ Wasser zurückgehalten werden. Unweit des Spielplatzes ist eine Tiefgarageneinfahrt vorgesehen, dort sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.“</i></p> <p>Und unter 3.3 Notwasserwege steht auf Seite 19: <i>„Da zum aktuellen Zeitpunkt ausschließlich eine Planung für die Teilfläche B vorliegt, können Notwasserwege ausschließlich für diese Fläche konkretisiert werden. Auch innerhalb dieser Fläche lässt sich ein Gefälle von Süden nach Norden feststellen, sodass das Wasser über Verkehrsflächen zum einen direkt zum Rückhaltebecken geleitet werden, zum anderen ist ein schadloser Abfluss in Richtung der Spielplätze vorgesehen, wo sich das Wasser gezielt sammeln kann ohne weitere Schäden hervorzurufen.“</i></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass für den Umgang mit Regenwasser öffentliche und private Flächen zu trennen sind. Öffentliche Flächen sind vor dem Zulauf von Regenwasser von privaten Flächen baulich zu schützen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass ein öffentlicher Kinderspielplatz weder zur Wasserrückhaltung noch als Notwasserweg dient. Im Gegenteil: die Kinderspielplatzfläche ist vor Regenwasserzulauf von anderen Flächen zu schützen. Die Spielplatzfläche ist aus den Berechnungen herauszunehmen.</p>	<p>sondern bspw. der Sitzbereich für Erwachsene oder Rasenflächen am Rand der Grünfläche.</p> <p>Bei einem Starkregenereignis gelangt der „erste Schwall“ des Niederschlagswassers, der den „normalen Alltagsdreck“ mit sich führt, nicht auf die öffentliche Grünfläche. Erst die nachkommenden „saubereren“ Wassermengen werden auf die Grünfläche geleitet, sobald die sonstigen Rückhalteanlagen ausgeschöpft sind. Das Wasser soll dann gedrosselt von der Grünfläche in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Die Einstautiefe in den Überflutungsbereichen soll 20 cm nicht übersteigen. Diese Einstautiefe wird vom Kommunalen Versickerer meist als unkritisch eingeschätzt.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche wird zusätzlich als „Überflutungsfläche Starkregen“ in der Planzeichnung vermerkt.</p>	
<p>1.21 <u>Anpassung der Begründung Pkt. 6.3 Wohnfolgebedarfe - Spielplatzbedarf</u></p> <p>In der Begründung unter 6.3 Wohnfolgebedarfe - Spielplatzbedarf steht auf Seite 35: <i>„Auch, wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, [...]“</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die folgende, etwas angepasste Formulierung in der Begründung übernommen:</p> <p><i>„Aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Spielplätze wird die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet. Der konkrete Spielplatzbedarf wurde auf Basis des flächenbezogenen Richtwerts gemäß DIN-18034</i></p>	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass zur Berechnung der Spielplatzfläche die flächenbezogenen Richtwerte der DIN 18034:2020-10 herangezogen wurden. Deswegen fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr die folgende Formulierung: „Gemäß DIN 18034 wurden mit diesem flächenbezogenen Richtwert im Zusammenhang mit den empfohlenen Mindestgrößen der Spielplatzbedarf ermittelt.“</p>	<p><i>im Zusammenhang mit den empfohlenen Mindestgrößen ermittelt.“</i></p>	
<p>1.22 <u>Flächenbilanz ergänzen</u> In der Begründung erscheint keine Flächenbilanz.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert eine Flächenbilanz, um die finanziellen Auswirkungen (Unterhaltung des Kinderspielplatzes) berechnen und planen zu können.</p>	<p>Die Flächenbilanz wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.23 <u>Kostenübernahme Instandsetzung der Beleuchtungsanlagen im Europaweg und in der Ostseestraße</u></p> <p>Da die Beleuchtungsanlage im unmittelbaren Umfeld des B-Plan-Gebietes veraltet ist, kann es erforderlich werden, in den Anschlussbereichen Europaweg und Ostseestraße die Beleuchtungsanlage auf die neuen Begebenheiten anzupassen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, vorsorglich gegenüber dem Vorhabenträger zu kommunizieren, dass die Kosten für eine eventuell erforderliche Anpassung zu seinen Lasten gehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht auf öffentlichen Flächen liegt bei der Stadt. Die Instandhaltung der öffentlichen Beleuchtungsanlage steht nicht im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben und ist daher nicht Aufgabe des Vorhabenträgers.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>1.24 <u>Inaussichtstellung von Überfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen</u></p> <p>Gemäß B-Plan-Entwurf und städtebaulichem Konzept werden Überfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kann die Überfahrt der Stellplatzanlage der Reihenhäuser zur Ostseestraße (WA 3) in Aussicht stellen. Die Poller, die den Beginn des Geh- und Radweges kennzeichnen, stehen dahinter.</p> <p>Eine Überfahrt zur Wendeanlage des Europaweges wird ebenfalls in Aussicht gestellt. Dadurch, dass die Zufahrt zur Tiefgarage - entgegen den Darstellungen aus dem Aufstellungsbeschluss - nun vom unmittelbaren Überfahrtsbereich abrückt, entstehen mögliche Konflikte nicht im öffentlichen Verkehrsraum.</p>		
<p>1.25 <u>Ausweisung des nördlichen Teilbereichs der Ostseestraße als Geh- und Radweg</u></p> <p>Die Festsetzung der Ostseestraße in diesem Bereich als öffentliche Verkehrsfläche wird nicht befürwortet. Hinter der Zufahrt zur Stellplatzanlage sollte die Festsetzung Geh- und Radweg beginnen.</p>	<p>Die Ostseestraße wird ausgehend vom Geh- und Radweg im Norden bis zur Abgrenzung (Poller) als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Geh- und Radweg‘ festgesetzt. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage des Teilgebiets WA3 bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten.</p>	Berücksichtigung
<p>2 HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 08.04.2024)</p>		
<p>2.1 <u>Schülerweiterung und Kostenübertragung notwendig</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Stadtschule Travemünde und soll – gem. den Ausführungen – eine Neubebauung von 140 Wohneinheiten (15 WE in Reihenhäusern und 125 WE in Mehrfamilienhäusern) ermöglichen.</p> <p>Durch das Neubaugebiet im Zuständigkeitsbereich der Stadtschule Travemünde mit 140 zusätzlichen Wohneinheiten werden je Jahrgang 6 zusätzliche Schüler:innen erwartet (Berechnungsformel: 140 Wohneinheiten x 2,8 Einwohner pro Wohneinheit x 1,6% Schüler:innen pro Jahrgang = 6,3).</p> <p>Für die Stadtschule Travemünde liegt die Prognose der einzuschulenden Kinder in den kommenden Schuljahren bei 60 –</p>	<p>Eine anteilige Kostenbeteiligung an einer Schulerweiterung ist nicht vorgesehen, da die Vorhabenträgerin bereits eine Grünfläche und die Ausstattung für den öffentlichen Spielplatz zur Verfügung stellt und die Kostenanteile für den durch das Vorhaben ausgelösten Erweiterungsbedarf nicht sachgerecht zu ermitteln sind.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>70 Kindern je Jahrgang (inklusive der Baugebiete Baggersand und Europaweg/Ostseestraße). Dies bedeutet eine 3-Zügigkeit. Die Stadtschule Travemünde kann räumlich allerdings nur 2 Züge aufnehmen, sodass die Schule baulich erweitert werden muss.</p> <p>Es wird darum gebeten, in dem B-Plan-Verfahren mit aufzunehmen, dass der Erschließungsträger an den Kosten einer möglichen Schulerweiterung an der Stadtschule Travemünde finanziell beteiligt werden sollte. Der B-Plan führt gemeinsam mit dem Plangebiet „Baggersand“ zu der Notwendigkeit der Erhöhung der Zügigkeit von 2 auf 3 Züge an der Stadtschule Travemünde und daraus resultierend zu einem Mehrbedarf an Räumen.</p>		
<p>3 HL, Bereich 4.491, Archäologie und Denkmalpflege - Obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 27.03.2024)</p>		
<p>3.1 <u>Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale</u></p> <p>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. Es ist daher auch in dem jetzt überplanten Bereich mit vielfältigen archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen, die gemäß DSchG S-H vor einer möglichen Zerstörung gesichert werden müssen.</p> <p>Bei allen Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mitarbeitern des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege geborgen und dokumentiert werden müssen.</p> <p>Gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz SH bedürfen Vorhaben, bei denen bekannt ist oder zureichende Anhaltspunkte dafür</p>	<p>Ein Hinweis zu möglichen archäologischen Bodenfinden ist bereits unter Hinweis E (vormals D) aufgenommen. In der Begründung wird der Sachverhalt ausführlicher dargelegt.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>vorliegen, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung durch die obere Denkmalschutzbehörde. Wenn in der Folge archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig werden, ist der Träger des Vorhabens nach § 14 DSchG S-H im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.</p> <p>Auch wenn bei der Errichtung des Pommernzentrums schon archäologische Maßnahmen stattfanden, ist leider nicht auszuschließen, dass Teilbereiche nicht untersucht wurden. 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>Weiterhin ist zu beachten, dass auch beim bzw. nach dem Abbruch bestehender Gebäudeeinheiten die Baugruben untersucht werden müssen.</p>		
<p>4 HL, Bereich 3.370, Feuerwehr (Schreiben vom 27.03.2024)</p>		
<p>4.1 <u>Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen</u> Die Erreichbarkeit der geplanten Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sicherzustellen.</p> <p>Für die weitere Planung, Bemessung und Ausführung der erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen innerhalb des B-Plangebietes wird auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-10 lfd. Nr. A2.2.1.1 und Anlage A2.2.1.1/1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Schl.-H. (VVTBSH), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.</p> <p>Aufgrund der geplanten max. dreigeschossigen Gebäude ist der Einsatz eines Hubrettungsgerätes nicht erforderlich, sofern</p>	<p>Die Mehrfamilienhäuser im WA 4 sollen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden. Die ersten und zweiten Obergeschosse erfüllen die Voraussetzungen für die Anleiterbarkeit. Für das Staffelgeschoss ist jedoch der Einsatz eines Leiterfahrzeugs notwendig. Die notwendigen Feuerwehraufstellflächen werden in der Außenanlagenplanung berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>die anleiterbaren Stellen der anzuleiternden Fenster/ Balkone über Brüstungshöhen <8 m (§ 5 Abs. 1 LBO-SH) verfügen.</p> <p>Für den Einsatz der tragbaren Leitern der Feuerwehr sind entsprechende Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr im Rahmen der Außenanlagenplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Verwendung von Sperrbalken, Sperrpfosten oder Schranken in Feuerwehrezufahrten sind diese mit Verschlüssen zu versehen, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.</p>		
<p>4.2 Löschwasserversorgung</p> <p>Der für das geplante Baugebiet erforderliche Löschwasserbedarf wird auf Grundlage der aus den Antragsunterlagen ergebenden Eckdaten in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W405 auf mind. 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundsatz festgesetzt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen wäre.</p> <p>Nach Auffassung der Brandschutzdienststelle kann aufgrund der vorhandenen angrenzenden Bebauung die im Bestand vorhandene Löschwasserversorgung über die bestehenden Löschwasserentnahmestellen als ausreichend bewertet werden.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Grundstück bei einer Ergiebigkeit von mind. 50 % des insgesamt Löschwasserbedarfs sichergestellt werden. Die gesamte für den Grundsatz erforderliche Löschwassermenge ist in einem Umkreis von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sicherzustellen.</p>	<p>Seitens TraveNetz wurde bestätigt, dass ein Löschwassergrundsatz von bis zu 96 m³/h aus dem Bereich der öffentlichen Straßen zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Sofern die maximalen Laufwegelängen bei einzelnen Gebäuden nicht eingehalten werden können, ist im Genehmigungsverfahren die Bereitstellung weiterer Hydranten oder anderer Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung durch den Vorhabenträger nachzuweisen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>4.3 <u>Anforderungen an Hydranten</u></p> <p>a) Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, ist über geeignete Hydranten sicherzustellen. Die Hydranten sind im Rahmen der weiteren Planung so anzuordnen, dass eine Löschwasserentnahme jederzeit leicht möglich ist. Die Hydranten dürfen nicht überbaut oder durch parkende Fahrzeuge in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die eine Einschränkung der Nutzung verhindern.</p> <p>b) Die Hydrantenabstände aus dem Versorgungsnetz, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>c) Die Lage der Hydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich zu kennzeichnen.</p>	<p>Die entsprechenden Richtlinien werden im weiteren Verfahren beachtet.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>5 HL, Bereich 3.390, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 05.04.2024)</p>		
<p>5.1 <u>Anpassungserfordernis des wasserwirtschaftlichen Begleitplans</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde gibt es grundsätzlich keine Bedenken bezüglich des oben genannten Bebauungsplans, wenn die folgenden Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt und umgesetzt werden:</p> <p>Der wasserwirtschaftliche Begleitplan ist den ausgelegten Bebauungsplan bezüglich Grundflächenzahl, Gründächer und Drosselabflussspende (siehe unten Punkt 3) anzugleichen und die Wasserhaushaltsberechnungen sind, falls erforderlich, entsprechend zu aktualisieren.</p>	<p>Der wasserwirtschaftliche Begleitplan wird hinsichtlich der Festsetzungen überprüft und aktualisiert.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>5.2 <u>WBP - Auslegung sämtlicher Anlagen</u></p>	<p>Der WBP inkl. sämtlicher Anlagen stand im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Behörde zur Verfügung und</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Zum wasserwirtschaftlichen Begleitplan gibt es unseres Wissens nach noch zwölf weiteren Anlagen. Die fehlenden Anlagen sind notwendig für die Nachvollziehbarkeit des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes. Es ist daher erforderlich, die fehlenden Anlagen mit auszulegen.</p>	<p>wird im Zuge der kommenden formellen Beteiligungsprozesse vollständig ausgelegt werden.</p>	
<p>5.3 <u>Festsetzung Drosselabflussspende</u> Die Drosselabflussspende für die Grundstücke ist in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck festzusetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Drosselabflussspenden für die Grundstücke werden mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>
<p>5.4 <u>Maß der baulichen Nutzung für WA4 als GRZ</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte die Grundflächenzahl vom allgemeinen Wohngebiet WA 4 analog zu den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 festgelegt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Festsetzung der Grundfläche (GR) für das WA 4 wird festgehalten. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich an den neu geplanten Wohnhäusern. Die GR entspricht bei einer Grundstücksfläche von knapp 9.220 m² einer GRZ von ca. 0,34.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>5.5 <u>Notwasserwege in Planzeichnung eintragen</u> Die Notwasserwege sind im Bebauungsplan entsprechend des wasserwirtschaftlichen Begleitplans auszuweisen, um ihre Funktionsfähigkeit zu sichern.</p>	<p>Die Notwasserwege verlaufen über Straßenverkehrsflächen und festgesetzte Wegerechte. Da diese regulär von Bebauung und Bewuchs freigehalten sind, ist eine separate Festsetzung als Notwasserweg nicht notwendig. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Wegerechts im WA 4 wird jedoch textlich um die Funktion als Notwasserweg ergänzt und auf die Sicherstellung des ungehinderten Wasserablaufs hingewiesen.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>5.6 <u>Unterflurabfallbehälter nicht ins Grundwasser bauen</u> Diese sollten möglichst nicht direkt ins Grund- bzw. Stauwasser gebaut werden. Ist dies nicht anders möglich, könnten Auflagen zur Dichtheit notwendig werden.</p>	<p>Der Grundwasserspiegel liegt je nach Geländehöhe zwischen 7,0 m und 3,5 m unter Gelände. Unterflurbehälter reichen in der Regel bis ca. 2,2 m in die Tiefe. Die Unterflurbehälter liegen damit nicht in der Grundwasserschicht. Auflagen zur Dichtheit sind nicht notwendig.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6 HL, Bereich 3.390, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 05.04.2024 und 26.04.2024)</p>		
<p>6.1 <u>Entlastung der Freiflächen durch die Innenentwicklung</u> Aufgrund geänderter Bedarfe und Anforderungen an zukünftige Nutzungen beabsichtigt die Hansestadt Lübeck, über das o. g. Planverfahren die nördlichen Teile des Geltungsbereiches hin zu einem Wohnquartier mit ca. 140 neuen Wohneinheiten bzw. einer Mischnutzung im südlichen Bereich zu entwickeln. Die übrigen Bereiche sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert bzw. in der Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Die bestehenden B-Pläne 32.76.00 und 32.76.01 werden im Geltungsbereich überplant.</p> <p>Das Verfahren zur Neuentwicklung und Umnutzung des Standortes stellt eine Entlastung der Freiflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang dar. In Bezug auf den geplanten Siedlungszuwachs werden somit keine weniger belasteten oder unbebauten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, was ausdrücklich befürwortet wird. Die geplanten Maßnahmen sind mit einem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen verbunden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Herleitung stimmt mit den Zielen der Planung überein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6.2 <u>Umfangreichere Ausführungen zu Bestandsbäumen erforderlich</u> Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB zu dem o.g. B-Plan zunächst keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgende Hinweise berücksichtigt werden:</p> <p>Der ökologisch wertvolle Großbaumbestand und die gesetzlich geschützten Alleeen bilden eigenständige, das Ortsbild stark prägende Gestaltungselemente innerhalb des Bestandsquartiers. Ein Großteil wurde bereits erfasst. Sobald die in der Be-</p>	<p>Es ist Ziel des Bebauungsplans, die ortsbildprägenden und wertvollen Vegetationsstrukturen weitgehend zu erhalten. Entsprechend wurden bereits die Alleebäume, Baumreihen und Einzelbäume auf privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie auf privaten Grundstücksflächen als „zu erhaltend“ festgesetzt.</p> <p>Im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgten weitere Ortsbegehungen, eine Auswertung des städtischen Baumkatasters (alle Straßenbäume des Katasters sind vermessen), Luftbildauswertungen sowie eine komplette Vermessung des Baumbestandes für den Vorhabenbereich WA 3 und</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>gründung beschriebene Vermessung vorliegt, ist eine Abstimmung mit den Bereichen Stadtgrün und Verkehr sowie der unteren Naturschutzbehörde (uNB) anzustreben, um den weiteren Bestand sowie ergänzende Gehölzbereiche im Nachgang angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus ist in der Begründung eine ausführliche Bestandsbeschreibung der Bäume und Gehölzflächen mit festgesetzter Erhaltungsbindung anzufertigen, um sich im Ausgleichsfall daran orientieren zu können.</p>	<p>WA 4. Auf der Grundlage dieser Erhebungen wurde der bisherige Lageplan mit den prägenden und schützenswerten Vegetationsstrukturen im Plangebiet (Anlage zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag und Abbildung 2 in der Begründung) weiter differenziert, indem z.B. bisherige Symbolschraffuren durch einzelne konkrete Baumstandorte ersetzt wurden. Zudem wurden zusätzliche Erhaltungsgebote ergänzt (insbesondere größere Einzelbäume in den Bestandsgebieten) und die umweltbezogenen textlichen Festsetzungen erweitert. Weiterhin enthält der landschaftsplanerische Fachbeitrag zusätzliche tabellarische und textliche Beschreibungen der Vegetationsstrukturen, die im Fall von Ausgleichserfordernissen – z.B. im Vorhabenbereich WA 3 und WA 4 - als Orientierung dienen können. Auf der Grundlage der erarbeiteten Unterlagen können die erfolgten Erhaltungsgebote und Einzelbaumfestsetzungen im weiteren Verfahren mit den Bereichen Stadtgrün und Verkehr sowie der unteren Naturschutzbehörde (uNB) abgestimmt werden.</p>	
<p>6.3 <u>Ergänzung der Pflanzliste (Bäume)</u></p> <p>Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Teilfreiräumen innerhalb des Quartiers wird für neu zu pflanzenden Bäume empfohlen, auch folgende Obstbäume (regionale Sorten) in die entsprechenden Pflanzlisten mit zu übernehmen: <i>Corylus Colurna</i>, <i>Amelanchier lamarckii</i> und <i>sorbus aucuparia</i> ‚Edulis‘. Diese Arten sind bienenfreundlich und essbar für Vögel und Menschen. Insbesondere auf der geplanten Spielfläche, bringen solche Arten einen erhöhten Erlebniswert mit sich.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Pflanzliste entsprechend ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>6.4 <u>Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen</u></p> <p>Insgesamt wird zum derzeitigen Planungsstand das Angebot von geplanten Grünflächen für die späteren Nutzer:innen kritisch betrachtet. Der dichten Bebauung steht derzeit nur eine einzige öffentliche Grünfläche i. V. m. der Zweckbestimmung</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Bebauungspläne 32.76.00 und 32.76.01 wird weitestgehend beibehalten. Eine GRZ von 0,3 stellt ein übliches Maß für ein allgemeines Wohngebiet dar. Im urbanen Gebiet bleibt das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 deutlich unter den Orien-</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>„Kinderspielplatz“ entgegen. Selbst wenn angrenzende Erholungsflächen existieren und auch fußläufig erreichbar sind, darf der beschriebene Grünzug nicht als Argument dienen, erforderliche örtliche Grün- und Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers zu negieren.</p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht wird darum im weiteren Verfahren gefordert, umfangreichere öffentliche Grünflächen innerhalb des Vorhabengebietes - ggf. unter Zurücknahme von bebaubaren Nebenflächen - zu prüfen und nach Möglichkeit festzusetzen.</p>	<p>tierungswerten der BauNVO. Auf den Bauflächen verbleibt damit ein ausreichender Anteil an privaten Freiflächen. In den Teilgebieten, die nicht neu bebaut werden sollen, wurden die Baugrenzen entsprechend dem Bestand festgesetzt, sodass hier u.a. die großen Freiflächen östlich der Kirche erhalten bleiben. Auf die Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Fläche wurde verzichtet. Die neu entstehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz stellt ein ganz neues Angebot für die Anwohner:innen dar und wertet die Lebensqualität auf. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Angebote auf dem Spielplatz ggf. auch generationsübergreifend genutzt werden können.</p> <p>Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Grünflächen wird nicht gesehen.</p>	
<p>6.5 <u>Erfassung des Baumbestands nach Baumschutzsatz erforderlichlich</u></p> <p>Das Verfahren zur Entwicklung der Innenbereichsflächen wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt (vgl. Kap. 1.3 der Begründung), da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Diesbezüglich bestehen aus Sicht der des Natur- und Landschaftsschutzes zunächst keine Bedenken, sofern folgende Hinweise berücksichtigt werden:</p> <p>In dem in der Begründung genannten und noch zu erstellenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag, sind die nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützten Bäume zu erfassen und in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag berücksichtigt eine entsprechende Erfassung der Bäume und eine überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und wird in der Begründung in gekürzter Form wiedergegeben.</p>	Berücksichtigung
<p>6.6 <u>1,5 m-Abstand als Wurzelschutz von Bäumen</u></p> <p>Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes ist zum Wurzelschutz aller festgesetzten Bestandsbäume und von zu erhaltenden Bäumen auf Nachbargrundstücken zusätzlich ein Ab-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht in die Festsetzung aufgenommen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die DIN 18920 anzuwenden, auf die sich der Hinweis F (vormals E) bezieht.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>stand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu jeglichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (inkl. Baugrube ► Abgrabungen), Aufschüttungen und Abgrabungen zu berücksichtigen, um eine Schädigung dieser Bäume auszuschließen.</p>		
<p>6.7 <u>Substratstärke auf Tiefgaragendecken für Baumstandorte erhöhen</u></p> <p>Bezugnehmend auf ggf. zu pflanzende Bäume / Ersatzbäume muss im Bereich der geplanten Tiefgarage, abweichend von der festgesetzten Abdeckung von 0,5 m unter Punkt 8.4, der durchwurzelbare Substrataufbau für Pflanzungen mindestens 1,00 m betragen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung Nr. 8.4 wird folgendermaßen ergänzt:</p> <p>„[...] Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Substratdicke auf 1,0 m zu erhöhen.“</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>6.8 <u>Ablehnung der GALK-Liste in Pflanzliste (a) „Bäume“</u></p> <p>Der Hinweis im Textteil B, bezüglich der Pflanzliste (a) „Bäume“, auf nichtheimische Baumarten der GALK-Liste zurückzugreifen, wird von der uNB äußerst kritisch betrachtet, da der Geltungsbereich unmittelbar an den Außenbereich und das LSG Travemünder Winkel angrenzt und es sich nicht um rein innerstädtische Standorte handelt. Auswirkungen auf die angrenzenden Biotope der genannten Bereiche sowie Wechselwirkungen von Flora und Fauna sind zum derzeitigen Kenntnisstand noch nicht abschließend erforscht. Negative Effekte, wie z. B. die Verdrängung von heimischen Nahrungspflanzen spezialisierter Tierarten, können beim Einsatz nichtheimischer Baumarten nicht ausgeschlossen werden und sind daher zu vermeiden.</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist daher zu prüfen, ob sich der vorgesehene Standort aktuell und zukünftig optimal für die Verwendung heimischer Gehölze eignet und keine besonderen, lokalklimatischen Herausforderungen existieren. Andernfalls ist nachzuweisen, dass der Standort z. B. durch technische Maßnahmen wie Wasserspeicher nicht so verbessert werden kann, dass keine lokalklimatischen Herausforderungen verbleiben.</p>	<p>Der Hinweis zu klimaangepassten Baumarten in der Pflanzliste (a) bleibt erhalten, um im Hinblick auf die Baumartenauswahl flexibel auf verschiedene Standortansprüche im Plangebiet reagieren zu können. Die beispielhafte Nennung der GALK-Liste wird jedoch gelöscht. Die konkrete Auswahl von Baumarten bei Neu- oder Nachpflanzungen erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.9 <u>Festsetzung Nr. 7.1: Wurzelbereich von Ersatzpflanzungen</u></p> <p>In diesem Zusammenhang sind bei der Festsetzung 7.1 zu Baumpflanzungen im Geltungsbereich des B-Plans generell min. 12 m² als Baumscheiben und 18 m³ unterirdischer Wurzelraum zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 7.1 betrifft Bestandsbäume, die als „zu erhaltend“ festgesetzt sind. Bei Abgang eines Bestandsbaumes ist es u.U. nicht ohne weiteres möglich, die vorhandenen Pflanzgruben zu vergrößern, da sie sich bspw. innerhalb einer bereits vorhandenen privaten Stellplatzfläche befinden. Für die Ersatzpflanzungen von Bestandsbäumen entfällt die Angabe zu den Baumscheibengrößen und Wurzelraumvolumen.</p> <p>Die Festsetzung 7.1 wird wie folgt geändert:</p> <p>7.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von einem Jahr gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bei Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Baumarten zu wählen und der Standort ist zu optimieren (Substrat, Belüftung). Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und – sofern sie sich innerhalb einer Stellplatzanlage befinden – gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>
<p>6.10 <u>Hinweise zu möglichen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen</u></p> <p>In Bezug auf die Belange des Artenschutzes und die Natura 2000 Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“, bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. B-Plans und des im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Wirkraumes.</p> <p>Da die gemäß Begründung vorgesehene faunistische Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung jedoch noch nicht vorliegt, ist eine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit und erforderlichen Vermeidungs-</p>	<p>Die genannten Untersuchungsbedarfe wurden in der faunistischen Potenzialanalyse mit artenschutzfachlicher Prüfung berücksichtigt und geprüft. Im Ergebnis sind vsl. einzelne Fledermausquartiere sowie potenzielle Brutplätze einzelner Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz und Mehlschwalbe) durch die Neuplanung betroffen. Aus der Prüfung ergebende Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend im Bebauungsplan als Hinweis F aufgenommen bzw. unter 8.5/8.6 festgesetzt.</p> <p>Im Falle von notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Wartungsarbeiten im Vorhabengebiet, erfolgt eine biologische/ökologische Baubegleitung und eine entsprechende Absicherung im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Minderungs- und Kompensationsmaßen derzeit noch nicht möglich.</p> <p>Es kann jedoch schon darauf hingewiesen werden, dass Gebäude - hier im speziellen vor Abriss des Seminar- und Tagungszentrums - auf das Vorhandensein von Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten, insbesondere Gebäudebrüter und Fledermäuse, untersucht werden müssen.</p> <p>Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen, können sehr komplex und fachlich anspruchsvoll sein, womit eine biologische/ökologische Baubegleitung bei der Umsetzung der Maßnahmen im Vorfeld zu prüfen wäre. Sollte es im weiteren Verfahren zwingend zur Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen und Wartungsarbeiten kommen, ist eine biologische/ökologische Baubegleitung i. V. m. einem Monitoring vertraglich abzusichern.</p>		
<p>6.11 <u>Anpassung Festsetzung Nr. 8.7 (vormals 8.5) gemäß Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“</u></p> <p>In Bezug auf die Festsetzung 8.7 (vormals 8.5) sind die Vorgaben an die aktuellen wissenschaftlichen Empfehlungen anzupassen. Der vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) empfohlene aktuelle Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" gibt folgende Empfehlungen ab: Wenn in durchgrünten Siedlungsgebieten beleuchtet werden muss, sollten Amber-LEDs mit gelblichem Licht verwendet werden (Farbtemperatur ca. 1800–2200 Kelvin). Müssen ausnahmsweise Wege in Grünflächen beleuchtet werden, sind schmalbandige Amber-LEDs das Mittel der Wahl. Kommt es auf gute Farberkennung an, können in bebauten Bereichen auch LEDs mit warmweißer Farbtemperatur (maximal 2700 Kelvin) gewählt werden (RÖSSLER et al. [2022]: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht [https://www.bfn.de/aktuelles/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht]).</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung Nr. 8.7 entsprechend der Empfehlung aus dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ folgendermaßen überarbeitet:</p> <p>8.7 Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 2.200 Kelvin und weniger) und nach unten gerichteter Abstrahlrichtung zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.</p>	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.12 <u>Belange der Klimaanpassung wurden berücksichtigt</u> Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen derzeit keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes. Die Regenbewirtschaftung innerhalb der Neuplanung wurde im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Begleitplanes – WBP (Planungsbüro Waack + Dähn, Stand:121.03.2023) untersucht, geprüft und entsprechende Maßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Belange der Klimaanpassung wurden in der vorliegenden Planung – nach Möglichkeit – berücksichtigt, erläutert und entsprechend festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6.13 <u>Geländesenken im Plangebiet</u> In Teilen des Geltungsbereiches befinden sich Geländesenken, so dass hier die potentielle Gefahr einer Überflutung bis zu 0,7 m durch Starkregen besteht. Ein entsprechender Planausschnitt sollte in die Begründung aufgenommen werden, um diesen Aspekt klar und deutlich zu kommunizieren und im weiteren Verfahren durch entsprechende Maßnahmen abzuhandeln.</p>	<p>Der Hinweis und eine Abbildung zu den Geländesenken innerhalb des Plangebiets werden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>
<p>6.14 <u>Erhalt und zusätzlicher Grünanteil</u> Ergänzend ist zur lokalklimatischen Verbesserung bei Hitzeereignissen – ausgleichende Kühleffekte durch Verschattung und Verdunstung sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität – der Grünanteil, gerade in Bezug auf großkronige Bäume, weitestmöglich zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Eine Sicherstellung muss über entsprechende Festsetzungen erfolgen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans werden umfassende Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Bestandteil ist u.a. der Erhalt von Bestandsbäumen sowie die Neupflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>6.15 <u>Innenentwicklung als Beitrag zum Klimaschutz begrüßenswert</u> Das Lübecker Ziel der Klimaneutralität 2035 (VO/2023/12644) ist kaum mit neuen Bauprojekten vereinbar. Der Energieverbrauch in der Stadt muss schnell und deutlich sinken, damit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage (5 Radminuten bzw. 15 Fußminuten ins Zentrum Travemündes) und die Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr eignet sich gut, um auf ein eigenes Auto zu verzichten. Dementsprechend wurde ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>dieses Ziel erreichbar ist. Das Vorhaben würde eine weitere Erhöhung des Energieverbrauches zur Folge haben, denn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bautätigkeit an sich ist energieaufwändig und erfordert Materialien, die unter hohem Energieaufwand hergestellt werden müssen. • Sofern nicht mindestens ein Passivhausstandard erreicht wird, verbrauchen die Häuser Energie zur Bereitstellung von Strom und Wärme. • Aufgrund der Außenlage wird weiterer (Kfz-)Verkehr induziert. Selbst bei vollständiger Elektrifizierung würde das den Energieverbrauch deutlich erhöhen. <p>Damit gibt es aus Klimaschutzsicht keinen Spielraum. Jedoch ist es gleichzeitig erklärtes Ziel, mehr Wohnraum in Lübeck zu schaffen. Um dies, bei gleichzeitiger Minimierung der negativen Auswirkungen aufs Klima, zu erreichen, muss nachhaltig und platzeffizient gebaut werden. Die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Ostsee-Akademie ist daher positiv anzumerken.</p>	<p>Mit der Neuplanung wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung, i.S. von Flächenrecycling bereits bebauter Flächen, geleistet. Unberührte Flächen in der freien Landschaft werden dadurch geschont.</p>	
<p>6.16 <u>Keine fossilen Energieträger zur Wärmeversorgung</u> Es dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden. Auf feste Biomasse ist ebenfalls zu verzichten. Bevorzugt wird eine zentrale Versorgungslösung. Die angekündigte Erstellung eines Energiekonzeptes soll dies untersuchen.</p>	<p>Von fossilen Energieträgern wird abgesehen. Im Rahmen des Energiekonzepts werden Wege aufgezeigt, langfristig eine möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung für die Gebäude zu erreichen. Eine zentrale Versorgungslösung wird als Anregung mitgenommen und eine Umsetzbarkeit aus technischer und wirtschaftlicher Sicht geprüft.</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>
<p>6.17 <u>Photovoltaik auf allen Dachflächen</u> Zur klimafreundlichen Energiegewinnung müssen alle geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Eine Kombination mit extensiver Dachbegrünung ist wünschenswert. Bei intensiver Dachbegrünung kann an den betroffenen Stellen auf Photovoltaik verzichtet werden.</p>	<p>Es ist vorgesehen, die begrünten Dachflächen des Geschosswohnungsbaus für die Einrichtung von Photovoltaikanlagen zu nutzen. Konkrete Empfehlungen bezüglich Art und Umfang werden im Energiekonzept untersucht. Die Umsetzung des abgestimmten Energiekonzeptes wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.18 <u>Nachhaltige Baustoffe</u></p> <p>Die Reduktion der grauen Emissionen ist durch die Verwendung nachhaltiger oder recycelter Baustoffe zu gewährleisten. Neben der Auswahl der Materialien sind graue Emissionen durch materialsparendes Bauen zu reduzieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von bestimmten Baustoffen unterliegt nicht den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes. Die Umsetzbarkeit entsprechender Konstruktionen wird vor dem Hintergrund der Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts durch den Vorhabenträger geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6.19 <u>Mobilität</u></p> <p>Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist die Infrastruktur für E-Mobilität zu gewährleisten. Geplante Sammelparkplatzflächen sind nach § 6 des GEIG mit Ladeinfrastruktur auszustatten.</p> <p>Ggf. sollten Flächen für Car-Sharing Fahrzeuge vorgesehen werden. Weiterhin wichtig ist die Förderung von Fahrradmobilität durch überdachte Abstellanlagen und eine Mobilitätsstation bzw. eine Reparaturstelle.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Das GEIG ist bei der Bauantragstellung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen grundsätzlich Standorte für Car- und Bike-Sharing-Angebote. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die Ansiedlung solcher Anbieter jedoch nicht forciert werden. Erfahrungsgemäß finden sich für kleinere dezentrale Wohnlagen keine Betreiber für Car-Sharing. Die Anbieter bevorzugen zentralere, hochverdichtete Einzugsgebiete, da diese eine bessere Erreichbarkeit und höhere Kundenfrequenz aufweisen.</p> <p>Anforderungen an Fahrradabstellanlagen werden in Festsetzung Nr. 12.2 aufgeführt.</p> <p>Als Standorte für Fahrradreparaturstellen sind die üblichen Ziele von Ausflügen oder alltäglichen Radtouren bzw. Strecken unterwegs besser geeignet. Hier handelt es sich jedoch um den Ausgangspunkt für die jeweiligen Touren der Bewohner. Es ist davon auszugehen, dass im eigenen Heim die wesentlichen Fahrradreparaturwerkzeuge vorhanden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6.20 <u>Überarbeitungsbedarf der schalltechnischen Untersuchung</u></p> <p>Die beigefügte schalltechnische Untersuchung der Firma LAIRM Consult GmbH wurde bereits im April 2019 erstellt. Im Kapitel 6 der schalltechnischen Untersuchung wurde folglich der Verkehrslärm u.a. auf Grundlage der Rechenvorschrift der</p>	<p>Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich des Straßenverkehrslärms an die aktuellen Rechengrundlagen (RLS-19) wird veranlasst. Die entsprechenden Nebenzeichnungen werden angepasst.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>RLS-90 betrachtet. Zwischenzeitlich wurde die neue Rechenvorschrift RLS-19 eingeführt. Die schalltechnische Untersuchung sollte daher bezüglich des Straßenverkehrslärms an die aktuellen Rechengrundlagen angepasst werden.</p>		
<p>7 Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 05.04.2024)</p>		
<p>7.1 <u>Hinweis auf angrenzende Waldflächen gem. LWaldG</u> Von dem Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes sind anteilig Waldflächen gem. § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Bekanntmachung vom 05.12.2024 in der derzeit aktuellen Fassung betroffen bzw. werden durch die Planaufstellung berührt.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet existieren folgende zwei Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nordwestlich auf dem Flurstück 46/1, Flur 2, Gemarkung: Rönnau - Östlich der Ivendorfer Landstraße (Flurstück 95, Flur 2, Gemarkung: Rönnau) <p>Auf das Vorhandensein der vorgenannten Waldflächen wird in der textlichen Begründung sowie in der Planzeichnung weder thematisch noch inhaltlich Bezug genommen. Dies ist nachzuholen und entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Die vorgelegten Planungsunterlagen sind bezüglich der Berücksichtigung der o.g. Waldflächen und den Bestimmungen und Vorgaben des LWaldG derzeit unvollständig bzw. nicht hinreichend konkretisiert.</p> <p>Gegen die derzeitige Vorentwurfsplanung bestehen seitens der unteren Forstbehörde daher erhebliche Bedenken.</p>	<p>In der Planzeichnung wird nachrichtlich der 30m-Waldabstand zu den im Nordwesten und Südosten an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen aufgenommen. Die Begründung wird um Ausführungen zu den benachbarten Waldflächen sowie zu deren Auswirkungen auf das Plangebiet ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Den vorgelegten Unterlagen kann aus den o.g. Gründen forstbehördlicherseits aktuell nicht zugestimmt werden. Eine Korrektur der Unterlagen ist im weiteren Verfahrensverlauf unbedingt erforderlich.</p>		
<p>7.2 <u>Rücknahme von Baugrenzen im Waldabstandsbereich</u> Gemäß den gegenwärtigen Planungsunterlagen befinden sich teilweise ausgewiesene Baugrenzen (Baufenster) innerhalb des erforderlichen 30 m Waldabstandsbereiches, gemäß § 24 LWaldG, zu den existierenden Waldflächen. Die diesbezüglich betreffenden Baugrenzen – innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches – sind forstbehördlicherseits gemäß § 24 LWaldG aufgrund der Nichteinhaltung des erforderlichen 30 m Waldabstandes unzulässig und folglich entsprechend zurückzunehmen bzw. zu reduzieren.</p> <p>Begründung: Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.</p>	<p>Die innerhalb des Waldabstands gelegenen Baugrenzen werden entfernt. Zusätzlich wird ein Hinweis zu den Verbotsbeständen gem. § 24 Abs. 1 LWaldG im Waldabstand aufgenommen.</p> <p>Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz und dürfen damit weiterhin genutzt sowie instandgehalten werden.</p>	Berücksichtigung
<p>7.3 <u>Nachrichtliche Aufnahme des Waldabstandsbereichs</u> Gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG wird ergänzend darauf hingewiesen, dass der 30 m Waldabstand in den Bebauungsplan oder die Satzung nachrichtlich gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB aufzunehmen ist.</p>	<p>Der erforderliche 30 m Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich eingezeichnet.</p>	Berücksichtigung
<p>7.4 <u>Zulässigkeit baulicher Vorhaben /</u> Innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches sind nach § 24 LWaldG weitere bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B.: Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.).</p>		
<p>7.5 <u>Bestandsschutz baulicher Anlagen</u> Die gegenwärtig innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches vorhandenen Gebäude sind unter Umständen ggf. nach früher geltendem Baurecht genehmigt und errichtet worden und unterliegen daher dem baurechtlichen Bestandsschutz. Soweit der Bestandsschutz reicht, sind nach dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration und des Ministeriums für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 30.08.2018 Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt, es sei denn, diese Maßnahmen erhöhen die bereits vorhandenen Gefahrenlage, z.B. Einbau eines Kamins; Bauweise, die einem Windwurf weniger gut standhält; Erweiterungsbau, der den Abstand zum Wald weiter verringert.</p>	<p>Die bestehenden Gebäude innerhalb des 30m-Waldabstandes unterliegen dem Bestandsschutz. Entsprechende Erläuterungen werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>7.6 <u>Umgang freierwerdender / nicht bewohnter baulicher Anlagen</u> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle freierwerdenden bzw. nicht mehr bewohnten/genutzten baulichen Anlagen innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches als künftig wegfal- lend zu betrachten und zu kennzeichnen sind.</p>	<p>Die Forderung, wonach die bestehenden Gebäude innerhalb des Waldabstandes bei Freierwerden, also bspw. bei einem Mieterwechsel, nicht mehr bewohnt werden dürfen und schließlich abgerissen werden müssen, ist nach Einschätzung des Plan- gebers nicht mit dem formellen Bestandsschutz der genehmig- ten Anlagen vereinbar. Wie bei vorigen Punkt dargelegt, um- fasst der Bestandsschutz Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten, sofern sie die Gefahrenlage nicht verschärfen. Daraus lässt sich ableiten, dass die bisherige Nutzung unbegrenzt ausgeübt werden darf. Eine zeitliche Be- grenzung oder sonstige Bedingung zu Weiternutzung erfolgt aufgrund des Bestandsschutzes nicht.</p>	<p>Keine Berücksichti- gung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
8 Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.03.2024)		
<p>8.1 <u>Hinweis auf Kampfmittelvorkommen</u> Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein trägt vor, dass in der o. a. Gemeinde/Stadt Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen, wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau, ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt. Es wird darum gebeten, den Bauträger darauf hinzuweisen, dass dieser sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Der Kampfmittelräumdienst hat im Jahr 2019 nach Luftbildauswertung bescheinigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 19.04.2024)		
<p>9.1 <u>Begründung: Punkt 2.3.5 Boden, Wasser, Altlasten (S. 13/14):</u> <i>„Das wasserwirtschaftliche Gutachten empfiehlt den Bau von Gründächern auf allen neuen Wohngebäuden und Nebenanlagen, die Verwendung wasserdurchlässiger Wegebekläunungen sowie die Anlage von Baumrigolen und Verdunstungsbeeten. So kann der Anteil der verdunstungswirksamen Fläche erhöht und der Spitzenabfluss reduziert werden.“</i> Werden diese Empfehlungen im B-Plan festgesetzt? Das wird hier nicht deutlich. Welcher Fall wird erreicht? Welcher Fall wäre mit den genannten Maßnahmen zu erreichen?</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt in Teil B - Nr. 8 folgende Festsetzungen, um den Rückhalt des Regenwassers auf den Grundstücken zu unterstützen und einen positiven Effekt für das Kleinklima zu schaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gründächer auf neuen Wohngebäuden sowie Nebenanlagen (vgl. Nr. 8.1, 8.2) - luft- und wasserdurchlässiger Aufbau bei offenen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (vgl. Nr. 8.3) - Begrünung der Tiefgaragendecke (vgl. Nr. 8.4) - Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung (vgl. 8.8) <p>Diese Maßnahmen werden im Kapitel 6.7.3 „Schmutz- und Regenwasserentsorgung“ beschrieben.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Trotz dieser Maßnahmen wird lediglich Fall 3 „Extreme Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts“ erreicht, da der Boden sich nicht zur Versickerung eignet und das Niederschlagswasser damit nur verdunstet oder abgeleitet werden kann. Gegenüber der Bestandssituation als bereits bebautes Wohngebiet tritt keine Verschlechterung ein. Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung sind die Verdunstungsraten im Vorhabengebiet (WA 3 und WA 4) im Vergleich zur Gesamtsiedlung höher.	
<p>9.2 <u>Begründung: Punkt 5.8 Entwässerung</u> „Die bisherige Einleitmenge darf nicht überschritten werden.“ Die bisherige Menge sollte reduziert werden, damit die Überlastung ebenfalls reduziert wird.</p>	Die Einleitmenge wird im weiteren Verfahren mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.	tlw. Berücksichtigung
<p>9.3 <u>Begründung Punkt H) Wasser- und Grundwasserhaushalt (S. 43)</u> Nach A-RW1 ist nicht der bebaute Referenzzustand zu prüfen und zu vergleichen, sondern der natürliche, unbebaute. Daher sind hier erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Dies ist zu korrigieren und klarzustellen.</p>	Der wasserwirtschaftliche Begleitplan vergleicht den natürlichen Referenzzustand sowohl mit der vorhandenen Bestandsbebauung als auch der Neubebauung. Nur so lässt sich ablesen, welche Wirkung die Festsetzungen zur Niederschlagsbewirtschaftung entfalten. Bereits die bestehende Bebauung hat erheblich negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Im Vergleich zur Bestandsbebauung verbessert sich die Wasserhaushaltsbilanz im Bereich der Verdunstungsrate aufgrund der festgesetzten Maßnahmen. Die Einschätzung zur Vorprüfung des Einzelfalls wird beibehalten.	Keine Berücksichtigung
<p>9.4 <u>Regenrückhaltebecken nicht als geschütztes Biotop bezeichnen</u> Das RRB wird als „sonstige geschützte Biotope (z.B.) Kleingewässer“ geführt. Dem wird widersprochen. Es handelt sich um ein technisches Bauwerk der Niederschlagswasserbehandlung (Rückhaltung). Zudem liegt es außerhalb des B-Planumgriffes. Sollte diese Einteilung bestehen bleiben, wird die gesicherte Erschließung hinsichtlich Regenwasser als nicht gegeben angesehen.</p>	Die Darstellung des RRB als geschütztes Biotop entstammt dem Flächeninformationssystem der Hansestadt Lübeck sowie den Darstellungen des Gesamtlandschaftsplans von 2008. Die untere Wasserbehörde hat klargestellt, dass nach neuer Einschätzung Regenrückhaltebecken als technische Anlagen und nicht als geschützte Biotope gelten. Das Regenrückhaltebecken wird daher in der Abbildung nicht mehr als geschütztes Biotop aufgeführt und die Darstellung geändert.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>9.5 <u>Schmutzwasserspitzenabfluss ergänzen</u> Der Spitzenabfluss ist gem. DWA Arbeitsblättern und den EW-Werten zu beziffern und den EBL mitzuteilen. Das Thema wird nicht erwähnt. Dies ist zu ergänzen.</p>	Der Schmutzwasserspitzenabfluss wird durch den Gutachter ermittelt und den EBL zur Kenntnisnahme mitgeteilt.	Berücksichtigung
<p>9.6 <u>Abfallentsorgung, Befahren der Straßen</u> Die eingezeichneten Straßen werden durch die EBL befahren. Die eingezeichnete Privatstraße wird allerdings nicht befahren. Die in den Planstraßen eingezeichneten Wendebereiche müssen für die Müllfahrzeuge ausreichend bemessen sein (3-Achsfahrzeuge müssen dafür berücksichtigt worden sein und es dürfen keine parkenden Fahrzeuge den Raum einschränken). Standorte für Müllentsorgung sind nicht dargestellt. Den nördlichen Teil der Ostseestr. können die EBL zukünftig nicht anfahren, da keine Wendemöglichkeit besteht. Die Schleppkurven müssen für Dreiachsfahrzeuge ausgelegt sein. Den Bereich befahren die EBL grundsätzlich mit 26-to Fahrzeugen. D.h. der Untergrund und der Belag müssen entsprechend hergestellt werden. Hier weisen wir insbesondere nochmals auf die Herstellung der Kurven, Wendebereiche und Einfahrten hin.</p>	Die öffentlichen Verkehrsflächen ändern sich durch den Bebauungsplan nicht und sind weiterhin für Müllfahrzeuge befahrbar. Die geplanten Müllstandorte können dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden und sind in der Planzeichnung als Flächen für Nebenanlagen (NA) festgesetzt. Der Müllsammelstandort im WA 4 (Unterflursystem) kann über den Europaweg erreicht werden. Die Müllcontainer im WA 3 können entweder an die Ostseestraße oder die Straße Kleines Haff geschoben und von dort abgeholt werden.	Kenntnisnahme
<p>9.7 <u>Festsetzung Nr. 8 - Flächen für die Wasserrückhaltung</u> In den Festsetzungen finden sich die beschriebenen Rückhaltungen auf den Grundstücken und die Gründächer wieder. Die Menge ist allerdings noch abzustimmen nach GEP.</p>	Der WBP wird entsprechend überarbeitet.	Berücksichtigung
<p>9.8 <u>Festsetzung Nr. 4 - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</u> Zudem sind dort, falls Baumpflanzungen vorgenommen werden, als Baumrigolen auszubilden.</p>	Baumrigolen sind nicht in die Berechnungen des WBP eingeflossen. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Dies wäre für alle Baumpflanzungen im B-Plangebiet festzusetzen.		
<p>9.9 <u>Eintragung der Notwasserwege in die Planzeichnung</u> Die Notwasserwege sind gem. dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan festzusetzen.</p>	Die Notwasserwege verlaufen über Straßenverkehrsflächen und festgesetzte Wegerechte. Da diese regulär von Bebauung und Bewuchs freigehalten sind, ist eine separate Festsetzung als Notwasserweg nicht notwendig. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Wegerechts im WA 4 wird jedoch textlich um die Funktion als Notwasserweg ergänzt und auf die Sicherstellung des ungehinderten Wasserablaufs hingewiesen.	Keine Berücksichtigung
<p>9.10 <u>Regenrückhaltebecken liegt außerhalb des B-Plangebietes</u> Das Regenrückhaltebecken (RRB) befindet sich außerhalb des B-Planumgriffes. Insofern findet die Rückhaltung nicht innerhalb des B-Planes statt.</p>	Das RRB muss nicht im Planumgriff liegen, um die Entwässerung zu sichern. Über entsprechende Speicher wie Gründächer und Rigolen findet eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken im WA 3 und WA 4 statt. Das Wasser wird anschließend - entsprechend der zulässigen und abgestimmten Einleitmenge - gedrosselt in das benachbarte RRB abgeleitet.	Klarstellung
<p>9.11 <u>Abfallstandorte unbestimmt</u> Abfallstandorte sind nicht dargestellt.</p>	Die Abfallstandorte für das Neubauvorhaben (WA 3 und WA 4) werden im Bebauungsplan als Flächen für Nebenanlagen zeichnerisch berücksichtigt.	Klarstellung
<p>9.12 <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für technische Infrastruktur</u> In der Fläche für F+R liegen die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser der EBL. Daher werden dort GFL benötigt. Die Breite sollte daher mindestens 4 Meter betragen. Die Grenze des B-Plans verläuft dort in der Mitte der Straße. Bleibt der äußere Bereich unberührt? Der Umgriff sollte dort ggf. angepasst werden und die Punkte hier berücksichtigt werden.</p>	<p>Es handelt sich hierbei um eine öffentliche Verkehrsfläche, die unverändert bestehen bleibt. Ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht ist an dieser Stelle nicht erforderlich.</p> <p>Der außerhalb des Plangebiets liegende Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans 32.76.00 planungsrechtlich gesichert.</p>	Klarstellung
<p>9.13 <u>Unstimmigkeit städtebauliches Konzept / B-Plan</u> Das städtebauliche Konzept stimmt teilweise nicht mit dem B-Plan überein. Dies ist abzugleichen und anzupassen.</p>	Es erfolgt ein Abgleich der beiden Pläne.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>9.14 <u>Notwasserwege in Planzeichnung eintragen</u> Der wasserwirtschaftliche Begleitplan liegt seit März 2023 vor. Die Anhänge fehlen. Insofern ist eine umfassende Stellungnahme dazu nicht möglich. Die im Begleitplan beschriebenen Notwasserwege finden sich nicht im B-Plan wieder. Dies ist zu ergänzen. Ebenso die Überflutungsflächen (überlagernde Festsetzung).</p>	<p>Die Anhänge lagen der Behörde vor bzw. wurden nachgereicht. Die Notwasserwege verlaufen über Straßenverkehrsflächen und festgesetzte Wegerechte. Da diese regulär von Bebauung und Bewuchs freigehalten sind, ist eine separate Festsetzung als Notwasserweg nicht notwendig. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Wegerechts im WA 4 wird jedoch textlich um die Funktion als Notwasserweg ergänzt und auf die Sicherstellung des ungehinderten Wasserablaufs hingewiesen.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>9.15 <u>Maß der baulichen Nutzung in WA4 als GRZ festsetzen</u> Die GRZ in WA 4 sollte analog zu den weiteren WA Flächen mit 0,3 festgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Festsetzung der Grundfläche (GR) für das WA 4 wird festgehalten. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich an den neu geplanten Wohnhäusern. Die GR entspricht bei einer Grundstücksfläche von knapp 9.220 m² einer GRZ von ca. 0,34.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>9.16 <u>Festsetzung der Drosselwassermenge</u> Die Drosselwassermenge könnte nach Vorbild des B-Plans Helldahl festgesetzt werden.</p>	<p>Die gem. WBP definierte und mit den EBL abgestimmte Drosselwassermenge wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>9.17 <u>Weitere Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren. - Dränagen sind nicht an die Kanalisation anzuschließen. Sollten Keller/Tiefgaragen o.Ä. gebaut werden sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden. - Im Straßenquerschnitt sind alle Leitungsträger zu berücksichtigen, ebenfalls deren jeweils geforderten Mindestabstände. Sollte der Straßenquerschnitt dazu nicht ausreichend Platz bieten, ist dieser entweder breiter vorzusehen, oder die Leitungstrassen sind neben der 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die im Planumgriff liegenden öffentlichen Verkehrsflächen ändern sich durch die Planung nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Verkehrsfläche anzuordnen und ggf. über GFL zu sichern.		
10 TraveNetz GmbH (Schreiben vom 03.04.2024)		
<p>10.1 <u>Löschwassergrundschutz ist gewährleistet</u> Es bestehen von Seiten der TraveNetz GmbH grundsätzlich keine Bedenken. Nach Vorlage des jeweiligen Objektenergiebedarfs kann ein Konzept für die Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung erstellt werden. Ein Löschwassergrundschutz von bis zu 96 m³/h kann aus dem Bereich der öffentlichen Straßen zur Verfügung gestellt werden. Sofern innerhalb des Erschließungsareals in Betrieb befindliche Leitungen umgelegt werden müssen, unterbreiten wir hierfür gern ein Angebot.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Kenntnisnahme
<p>10.2 <u>Aktive Ortsnetzstationen in Planzeichnung übernehmen</u> Zur Vervollständigung des Bebauungsplanes bitten wir um die Aufnahme der beiden aktiven Ortsnetzstationen.</p>	Die beiden aktiven Ortsnetzstationen werden gemäß Vorgabe in die Planzeichnung übernommen.	Berücksichtigung
11 Landesnaturschutzverband – AG-29 (Schreiben vom 05.04.2024)		
<p>11.1 <u>Umfang der Umweltprüfung unzureichend</u> Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards. Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts nach Anlage 1 BauGB entfallen. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurde die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter untersucht und bewertet und</p>	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf der Grundlage des gültigen Planrechts erarbeitet. Im Ergebnis ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentliche Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand. Die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen werden mit Ausnahme der Vorhabenfläche erhalten und durch Festsetzungen gesichert.	
12 KWL GmbH (Schreiben vom 03.04.2024)		
<p>12.1 <u>Fortbestand der Geflüchtetenunterkunft im MU</u> Die KWL GmbH ist Eigentümerin der Flüchtlingsunterkunft an der Ostseestraße und vermietet diese an die Hansestadt Lübeck. Daneben ist sie selbst eine 100%ige Tochter der Hansestadt Lübeck.</p> <p>Der Mietvertrag über die Flüchtlingsunterkunft an der Ostseestraße endet Anfang 2027. Nichtsdestotrotz hat die Hansestadt Lübeck den Wunsch geäußert, die vorhandenen Gebäude weiterhin anzumieten und als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen. Insofern muss die Ausweisung der Fläche als urbanes Gebiet dieses Anliegen gewährleisten. Auch sollte es möglich sein, die Unterkunft in den skizzierten Baugrenzen zu erweitern bzw. baulich zu ertüchtigen oder zu erneuern (Ersatzbau). Ist das im urbanen Gebiet möglich?</p>	<p>Geflüchtetenunterkünfte sind Gemeinschaftsunterkünfte und fallen damit unter die Anlagen für soziale Zwecke im Sinne der BauNVO. Das urbane Gebiet ermöglicht weiterhin den Fortbestand der Geflüchtetenunterkunft, da sie als Anlage für soziale Zwecke im urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig ist.</p> <p>Eine Erweiterung bzw. bauliche Ertüchtigung oder Erneuerung der Gebäude ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung einer GRZ von 0,4 und maximal 2 Vollgeschossen möglich.</p>	Klarstellung
<p>12.2 <u>Ausschluss von Ferienwohnungen kritisch</u> Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben würde die Flexibilität nach einer evtl. Aufgabe der Flüchtlingsnutzung doch deutlich einschränken. Es wird bspw. überlegt, ob der Gebäudebestand später als Landschulheim, Hostel o. ä. genutzt werden könnte.</p> <p>Es wird daher darum gebeten, folgenden Passus zu streichen: „Im urbanen Gebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist Ziel der Stadt Lübeck, die bestehende Wohnnutzung im Quartier zu ergänzen und zu stabilisieren. Der Anteil an Ferienwohnungen im Plangebiet soll nicht weiter erhöht, sondern ausschließlich auf den Bestandsschutz beschränkt werden, sodass lediglich im Teilgebiet WA 5, in dem im Bestand Ferienwohnungen vorhanden sind, Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. Hintergrund ist, dass Ferienwohnungen und Nebenwohnungen die überwiegende Zeit im Jahr leer stehen und damit negative</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>§ 13a BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.“</p>	<p>Auswirkungen auf den Charakter und die Funktion von Wohnquartieren hat. Beherbergungsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese in Travemünde in ausreichendem Maße in touristisch attraktiven Bereichen vorhanden sind.</p>	
<p>12.3 <u>Ausschluss von Einzelhandel fraglich</u> Sofern dort wirklich ein urbanes Gebiet entwickelt werden soll, kommt sicherlich auch die Frage nach Ansiedlung von (untergeordnetem) Einzelhandel auf (z. B. kleine Nahversorger oder Artikel des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Kioske usw.). Hier sollte sichergestellt werden, dass auch dies trotz Ausschluss des Einzelhandels möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird um folgenden Einschub ergänzt: <i>„Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, unzulässig.“</i></p>	Berücksichtigung
<p>13 Naturschutzbeirat Lübeck (Schreiben vom 04.04.2024)</p>		
<p>13.1 <u>Verdichtung im Innenbereich maßvoll gestalten</u> Die Verdichtung im Innenbereich wird grundsätzlich positiv gesehen. Sie schafft Wohnraum, ohne zusätzliche freie Landschaft zu verbrauchen. Zudem ist eine bessere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur möglich, was einen Beitrag zur Einsparung von Ressourcen darstellt. Eine Nachverdichtung im Innenbereich hat jedoch auch ihre Grenzen und es sollten ökologisch wertvolle Strukturen erhalten bleiben und darüber hinaus weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für bestehende Grünflächen sowie wertvolle Baumbestände im Plangebiet. Grundsätzlich sind die Belange des Bodenschutzes sowie die Reduzierung des Flächenverbrauchs bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung entsprechen überwiegend dem geltenden Planungsrecht. Lediglich im WA 4 wird das Maß der baulichen Nutzung erhöht, um den Flächenverlust durch die Abgabe von Privatfläche für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz etwas zu kompensieren. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte. Mit der Neuplanung wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung, i.S. von Flächenrecycling bereits bebauter Flächen, geleistet und die Siedlung um ein zeitgemäßes Wohnangebot ergänzt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche weiteren Bäume erhalten werden können. Baumpflanzungen entlang der Straßen und auf Stellplatzanlagen sowie die Gehölzflächen / Knicks an den Rändern des Plangebiets wurden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>versehen. Bäume, die aufgrund der Realisierung des Bauvorhabens entfallen müssen, werden ersetzt.</p> <p>Ein ganz neues Angebot stellt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.</p>	
<p>13.2 <u>Flächenminimierung bei Verkehrsflächen / Wegen wird angeregt</u></p> <p>Der Naturschutzbeirat regt nachdrücklich an, die in der Planung vorgesehenen Versiegelungsflächen zu minimieren und insbesondere die versiegelten Verkehrsflächen und Wege weiter zu reduzieren. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit den beiden Bushaltestellen „Ostseestraße“ und „Pommernzentrum“ im Plangebiet sowie der Planung einer Tiefgarage kann grundsätzlich eine Reduzierung der Anzahl der oberirdisch geplanten Stellplätze in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Es werden entsprechend der Art der Wohnungen unterschiedliche Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel wurde für freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen reduziert, da sich die Lage (5 Radminuten bzw. 15 Fußminuten ins Zentrum Travemündes) und Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr gut eignet, um auf ein eigenes Auto zu verzichten. Mit dem Bau der Tiefgarage unterhalb eines Wohnblocks im WA 4 kann ein Teil der Stellplätze unterirdisch nachgewiesen und oberirdisch versiegelte Fläche reduziert werden. Ein Teil der Stellplätze kann jedoch aus wirtschaftlichen Aspekten (geförderter Wohnungsbau) nur oberirdisch errichtet werden. Die oberirdischen Stellplatzanlagen sollen eingegrünt und durch Baumpflanzungen gegliedert werden (vgl. Begrünungsfestsetzungen in Teil B Nr. 7.2 und 12). Insgesamt wird zukünftig geringfügig mehr (< 30 m²) Fläche als im Bestand versiegelt.</p>	Berücksichtigung
<p>13.3 <u>Car-und Bike-Sharing-Angebot etablieren</u></p> <p>Darüber hinaus ist zu überlegen, ob es gelingen kann, Angebote für Car-Sharing und Fahrradverleih im Plangebiet zu etablieren und nachhaltig zu fördern.</p>	<p>Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen grundsätzlich Standorte für Car- und Bike-Sharing-Angebote. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die Ansiedlung solcher Anbieter jedoch nicht forciert werden. Erfahrungsgemäß finden sich für kleinere dezentrale Wohnlagen keine Betreiber für Car-Sharing. Die Anbieter bevorzugen zentralere, hochverdichtete Einzugsgebiete, da diese eine bessere Erreichbarkeit und höhere Kundenfrequenz aufweisen.</p>	Kenntnisnahme
<p>13.4 <u>Bodenfunktionen durch Entsiegelung fördern</u></p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einem in allgemeinen Wohngebieten üblichem Maß. Die Baugrenzen werden weitestgehend bestandskonform festgesetzt, sodass die im</p>	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Versiegelung von Böden generell ein Verlust von Senken für die Bindung von potentiellen Treibhausgasen ist, so dass dies bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen und auszugleichen ist. Darüber hinaus werden durch Versiegelung die Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. der Boden kann seine Funktion als Wasserspeicher (Speicher- und Pufferfunktion) und Lebensraum für Bodenlebewesen nicht mehr erfüllen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Umnutzung bzw. Weiterentwicklung eines bereits bebauten innerstädtischen Bereiches handelt, ist nicht davon auszugehen, dass unversiegelte hochwertige Bodenflächen wesentlich reduziert werden. Vielmehr sollte bei der weiteren Planung darauf geachtet werden, die vorhandene Versiegelung zu reduzieren bzw. zu entsiegeln und die Flächen so zu gestalten, dass der Boden seine Funktionen nachhaltig erfüllen kann. Flächen sind daher vorrangig zu entsiegeln und luft- und wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Versiegelung wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus, da versiegelte Flächen kein Wasser verdunsten können und somit im Sommer nicht zur Abkühlung der Luft beitragen. Außerdem sind sie als Standort für Pflanzen und Bäume, die durch verdunstendes Wasser die Luft kühlen und zudem Schatten spenden, untauglich. Sowohl für die Wohnqualität als auch für eine positive Klimabilanz wirkt sich eine Begrünung in mehrfacher Hinsicht positiv aus.</p>	<p>Bestand vorhandenen Freiflächen gesichert werden. Auf der Vorhabenfläche verringert sich die Versiegelung gegenüber dem jetzigen Bestand (Betrachtung der GRZ II mit Wegen und Nebenanlagen). Ein ganz neues Angebot stellt die am nördlichen Plangebietsrand gelegene öffentliche Grünfläche dar. Mit Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen, die Einfriedung mit Hecken, die Begrünung von Dachflächen sowie der Tiefgaragendecke werden die Auswirkungen durch die Bodenversiegelung insgesamt minimiert.</p> <p>Zusätzlich sollen offene Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau errichtet werden. Das Niederschlagswasser im Vorhabengebiet soll in geeigneten Speichern zurückgehalten und kann für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung verwendet werden. Die Festsetzungen haben einen positiven Effekt sowohl auf die Wohnqualität als auch auf das Kleinklima im Quartier.</p>	
<p>13.5 <u>Dachbegrünung / Wasserrückhaltung:</u> Darüber hinaus ist zu begrüßen, dass die oberirdische Fläche der Tiefgarage als Gründach ausgebildet werden soll. Die Anlage von Gründächern auf allen neuen Wohngebäuden und Nebenanlagen, die Verwendung wasserdurchlässiger Wegebekläunungen sowie die Anlage von Baumrigolen und Verdunstungsbeeten zur Erhöhung des Anteils der verdunstungswirksamen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entspricht den Zielen der Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Fläche und zur Minderung von Abflussspitzen, wie im wasserwirtschaftlichen Gutachten empfohlen, werden begrüßt und unterstützt.</p>		
<p>13.6 <u>Stellplatzflächen</u> Um die Anzahl von oberirdischen Parkplätzen zu reduzieren, sollte die Möglichkeit eines Quartiersparkhauses geprüft werden, womit eine deutliche Flächenoptimierung erreicht werden könnte und zusätzlich die Nutzung von Photovoltaik möglich wäre. Die baulichen, naturschutzfachlichen und umweltrelevanten Aspekte eines Quartierparkhauses sind im Vergleich zu den zu vermeidenden Tiefgaragenlösungen darzustellen und zu bewerten. Ein Verzicht ist zu begründen.</p>	<p>Dem durchaus interessanten Vorschlag kann leider nicht gefolgt werden. Aufgrund der zahlreichen Eigentümer:innen und der im Bestand vorhandenen Privatstellplätze kann nicht von einer Aufgabe der Privatstellplätze zugunsten einer Quartiersgarage in absehbarer Zeit ausgegangen werden. Als Zwangsmaßnahme lässt sich der Verzicht auf den bestehenden Stellplatz nicht durchsetzen. Eine Quartiersgarage würde in diesem Fall vsl. eher als Zusatzangebot wahrgenommen werden und die PKW-Nutzung sogar befördern. Im gesamten Plangebiet sind umfangreiche, überwiegend gut eingegrünte Bestandsparkplätze vorhanden. Im Bereich der Neubaufäche wird über einen reduzierten Stellplatzschlüssel und mit dem Bau einer Tiefgarage zudem eine flächensparende Lösung verfolgt und ein zusätzlicher Eingriff vermieden. Die oberirdischen Stellplätze sind ähnlich wie im Bestand umfassend einzugrünen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>13.7 <u>Minderung der Hitzebelastung</u> Neben der Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung und Verdunstung sollte auch eine Fassadenbegrünung zur Verschattung der Gebäude und damit zur Minderung der durch den Klimawandel zunehmenden Hitzebelastung in die Planung einbezogen werden. Oberirdische Stellplätze sollten grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine o.ä.) geplant werden.</p>	<p>Es wird eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung ergänzt (Festsetzung Nr. 9.5). Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind gem. Festsetzung Nr. 8.3 in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster) herzustellen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>13.8 <u>Einsatz von PV-Anlagen</u> Der Naturschutzbeirat befürwortet und unterstützt nachhaltig den Einsatz von Photovoltaik (PV) zur Gewinnung regenerativer Energie. Für die PV sind vorrangig Flächen zu nutzen, die</p>	<p>Im Rahmen eines Energiekonzepts wird u.a. der Einsatz von PV-Anlagen für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 untersucht. In dem Zuge wird eine entsprechende Festsetzung für diese Teil-</p>	<p>tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>kein wichtiges Potenzial für den biologischen Klimaschutz und den Naturschutz aufweisen.</p> <p>Dazu zählen vorrangig befestigte Bestandsflächen, Parkplätze sowie Flächen an und auf Bestandsgebäuden sowie auch Freiflächen in biologisch, hydrologisch, klimatisch und bodenfachlich unproblematischer Situation. Entsprechende Flächen sind auch im Bereich des aktuellen B-Plans vorhanden. Eine Nutzung regenerativer Energien und hier speziell der PV soll im Plangebiet nicht nur ermöglicht, sondern grundsätzlich ganz konkret und mit definierten Mindestanteilen auf Gewerbe-, Verkehrs-, Wohn- und sonstigen Flächen in einem angemessenen Umfang festgesetzt werden. Die Festsetzung einer PV-Nutzung im B-Plangebiet vermindert u.a. den Nutzungsdruck auf landwirtschaftliche und ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich nachhaltig.</p>	<p>gebiete sowie für das übrige Plangebiet geprüft. Die Umsetzung des abgestimmten Energiekonzeptes wird vertraglich gesichert.</p> <p>Für die Bestandsgebäude kann die verpflichtende Nutzung von Solaranlagen generell nicht festgesetzt werden.</p>	
<p>13.9 <u>Nachhaltige Baustoffe</u></p> <p>Bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet sollte insbesondere auf die Verwendung von Recycling-Baustoffen geachtet werden. Mittlerweile sind hochwertige Recycling-Baustoffe auf dem Markt, die eine echte Alternative zu neuen Baustoffen darstellen und bei Neubaumaßnahmen eingesetzt werden können. Auch vor dem Hintergrund der Stärkung der Kreislaufwirtschaft (Cradle to Cradle-Prinzip) ist der Einsatz von Recyclingbaustoffen zu prüfen. Ziel einer Kreislaufwirtschaft ist die Reduzierung des Primärrohstoffbedarfs und damit die Einsparung wertvoller Ressourcen und sowie die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei der Herstellung von Baustoffen, insbesondere der energieintensivsten Baustoffe, wie bspw. Beton und Zement. Damit kann auch ein entscheidender Beitrag zur Reduzierung von Umweltbelastungen und damit zum Schutz der biologischen Vielfalt und zu einem effektiven Klimaschutz geleistet werden. Darüber hinaus leistet eine gelebte und funktionierende Kreislaufwirtschaft und Res-</p>	<p>Die Festsetzung von bestimmten Baustoffen unterliegt nicht den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergereicht und werden im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sourcenschonung einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität und Dekarbonisierung. In zentralen Bereichen unserer Wirtschaft entsteht der überwiegende Teil der Treibhausgasemissionen nicht bei der Herstellung von Endprodukten, sondern bei der Gewinnung von Rohstoffen und der Herstellung von Vorprodukten.</p>		
<p>13.10 <u>Beachtung von Umweltaspekten</u> Darüber hinaus plädiert der Naturschutzbeirat für die Beachtung und Umsetzung folgender Aspekte:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Sämtliche Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde einem dauerhaften qualifizierten Monitoring und einer Unterhaltung der Funktionsfähigkeit zu unterwerfen und jährlich dauerhaft zu dokumentieren. b. Eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes ist durch geeignete Gehölzpflanzungen sicherzustellen und umzusetzen. Die Grünflächen sind in Abstimmung mit der UNB mit standortgerechten und heimischen Pflanzen anzulegen. c. Die vorhandenen Baumbestände sind mit Nachdruck zu erhalten und u.a. durch standortverbessernde Maßnahmen zu sichern und aufzuwerten. Ferner kann deren naturschutzfachliche Wertigkeit und Bedeutung für den Artenschutz durch geeignete Maßnahmen noch weiter verbessert werden (z.B. Errichtung von Nisthilfen etc.). d. Generell ist darauf zu achten, dass Grünflächen in jedem Fall erhalten bleiben und darüber hinaus weitere Grünflächen im Plangebiet zusätzlich angelegt werden. e. Es sind Festsetzungen aufzunehmen, die eine Lichtabstrahlung in angrenzende Biotopbereiche in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auf ein Minimalmaß reduzieren. Die Beleuchtung der Wege und Verkehrsflächen ist entsprechend zu optimieren. <p>Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden. Dabei</p>	<p>Die Bestimmung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu Ausgleichsmaßnahmen und zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten geschieht in enger Zusammenarbeit mit einer Landschaftsarchitektin (hat am Klimaanpassungskonzept der Stadt mitgearbeitet) sowie einem Biologen und wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Zu a.: Im Falle von notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Wartungsarbeiten im Vorhabengebiet, erfolgt eine biologische/ökologische Baubegleitung und eine entsprechende Absicherung im städtebaulichen. Bei Pflanz- und Erhaltungspflichten gilt, dass der Bewuchs dauerhaft zu erhalten ist und bei Abgang innerhalb eines Jahres ersetzt werden muss. Eine darüberhinausgehende Kontrolle ist nicht erforderlich.</p> <p>Zu b + c.: Baumpflanzungen entlang der Straßen und auf Stellplatzanlagen sowie die Gehölzflächen / Knicks an den Rändern des Plangebiets wurden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot versehen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Bäume erhalten werden können. Bäume, die aufgrund der Realisierung des Bauvorhabens entfallen müssen, werden ersetzt. Bei Baumpflanzungen wird auf die Nutzung von standortgerechten, vorzugsweise heimischen Arten hingewiesen.</p> <p>Zu d.: Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einem in allgemeinen Wohngebieten üblichem Maß. Die Baugrenzen werden weitestgehend bestandskonform festgesetzt, sodass im Bestand die vorhandenen Freiflächen gesichert werden. Auf</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ist den Maßnahmen des biologischen Klimaschutzes hohe Bedeutung beizumessen.</p>	<p>der Vorhabenfläche erhöht sich die Versiegelung nur geringfügig (< 30 m²) gegenüber dem jetzigen Bestand. Ein ganz neues Angebot stellt die am nördlichen Plangebietsrand gelegene öffentliche Grünfläche dar.</p> <p>Zu e.: Für die Außenbeleuchtung werden fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten mit nach unten gerichteter Abstrahlrichtung festgesetzt.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wird weiterhin beteiligt und in die Abstimmungen einbezogen.</p> <p>Die Leitlinien des Klimaanpassungskonzepts der Hansestadt Lübeck werden bei der Planung berücksichtigt.</p>	
<p>14 Vodafone GmbH (Schreiben vom 03.04.2024)</p>		
<p>14.1 <u>Hinweise zur technischen Infrastruktur</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Es wird ebenfalls daraufhin gewiesen, dass der Vodafone GmbH ggf. die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Vorhabenträger wird informiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>14.2 <u>Ausbau technischer Infrastruktur</u></p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse steht das Team Neubaugebiete zur Verfügung. Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>15 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.03.2024)</p>		
<p>15.1 <u>Hinweise zur technischen Infrastruktur</u></p> <p>Gegen die o.a. Planung hat die Deutsche Telekom keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bittet die Einwenderin aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen. • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, 	<p>Folgende Formulierung wird als Hinweis aufgenommen: „Für die Baugrundstücke wird angeregt, bei der Erstellung der Gebäude Leerrohre für eine mögliche Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.“</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen standardmäßig von Leitungsträgern genutzt werden. Das Wegerecht im WA 4 wird mit einem Leitungsrecht ergänzt.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 		
<p>15.2 <u>Glasfaserausbau im Plangebiet</u> Derzeit wird das Gebiet von der Telekom mit FTTH (Glasfaser) ausgebaut.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>16 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 25.03.2024)</p>		
<p>16.1 <u>Beeinträchtigung des Bahnbetriebs ist auszuschließen</u> Bei der o.g. Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	Die Sicherheit und der Betrieb der angrenzenden Bahnstrecke werden durch den Bebauungsplan nicht gefährdet.	Kenntnisnahme
<p>16.2 <u>Festsetzung von Schutzmaßnahmen notwendig</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.),</p>	Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen durch den Eisenbahnbetrieb wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und notwendige Schutzmaßnahmen als Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>		
<p>16.3 <u>Gefahrenlage durch Oberleitungen</u></p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p>	<p>Von einer Gefährdung der Oberleitungsanlage, ausgelöst durch den Bebauungsplan, ist nicht auszugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>16.4 <u>Standsicherheit von Bahnanlagen nicht gefährden</u></p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p>	<p>Von einer Gefährdung der Bahnanlage, ausgelöst durch den Bebauungsplan, ist nicht auszugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>16.5 <u>Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs durch Beleuchtungsanlagen sind zu unterlassen</u></p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.</p> <p>Von einer Gefährdung des Bahnbetriebs, ausgelöst durch den Bebauungsplan, ist nicht auszugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

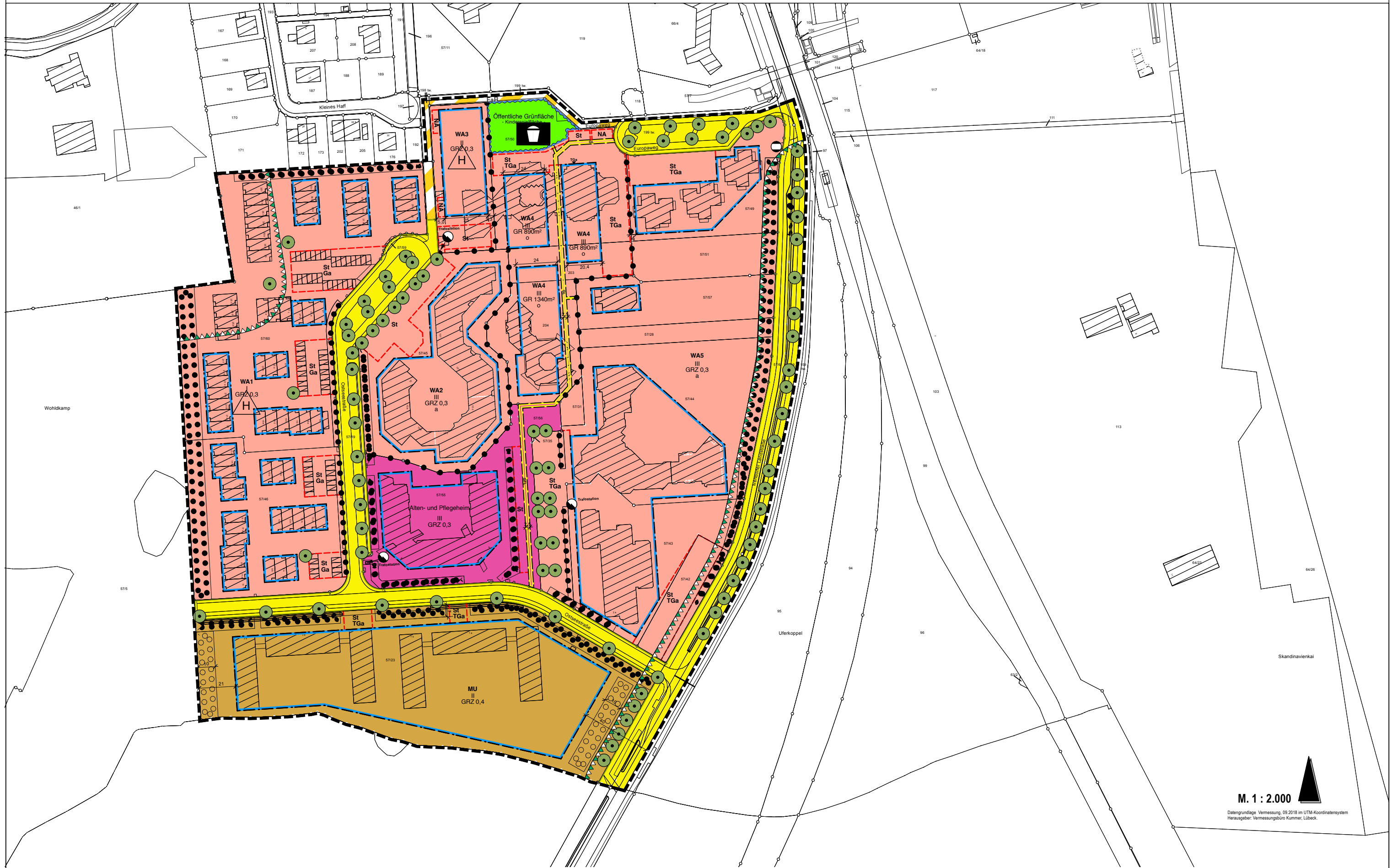
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>		
<p>16.6 <u>Keine Ableitung von Abwasser/Oberflächenwasser über Bahnflächen</u> Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernäsung der Bahnanlagen (Untergrund) führen.</p>	<p>Eine Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser auf bzw. über Bahngrund ist nicht beabsichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>16.7 <u>Kein Überschwenken über Bahnanlagen</u> Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und an den Vorhabenträger weitergereicht.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>16.8 <u>Pflanzabstand zu Bahnanlagen beachten</u> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans werden die bestehenden Straßenbäume entlang der Ivendorfer Landstraße sowie des Europawegs zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind entsprechend der Festsetzung Neupflanzungen vorzunehmen. Dem Ausschluss von Neupflanzungen in Bahnnähe wird demnach nicht entsprochen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird deshalb darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.		
<p>16.9 <u>Hinweise zu umliegenden Leitungen etc.</u> Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Die Grenzabstände sind gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Vorhabenfläche befindet sich nicht unmittelbar angrenzend an das Bahngelände, sodass im Rahmen der Planrealisierung vsl. nicht mit Leitungen etc. der DB zu rechnen ist.</p>	Kenntnisnahme
<p>16.10 <u>Allgemeiner Hinweis zum Verfahren</u> Es wird um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung gebeten.</p>	Die Abwägungsergebnisse werden im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt.	Kenntnisnahme
<p>17 LHG Lübecker Hafengesellschaft (Schreiben vom 28.03.2024)</p>		
<p>17.1 <u>Keine künftige Beeinträchtigung des Skandinavienkais auslösen</u> Zunächst möchte die LHG generell darauf hinweisen, dass die Hafententwicklung am Skandinavienkai uneingeschränkt gewährleistet werden muss. Die Punkte aus dem Hafententwicklungsplan der Hansestadt Lübeck müssen ohne Einschränkungen umgesetzt werden können. Vor diesem Hintergrund nimmt die LHG bzw. der Skandinavienkai als unmittelbarer Nachbar dieser Maßnahme wie folgt zu der Planung Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die angedachte zusätzliche Wohnbebauung werden sich die Wohneinheiten und damit verbunden die Bewohneranzahl in dem B-Plan Gebiet erhöhen; um möglichen Beschwerden durch Eigentümer/Mieter bzgl. Lärm 	<p>Durch die hinzukommenden Wohneinheiten verschärfen sich die Auflagen zum Schutz der Wohnbevölkerung für den Skandinavienkai nicht. Das Neubauvorhaben beschränkt nicht die Umschlagsaktivitäten am Skandinavienkai, die Seeschifffahrt auf der Trave oder den Wendekreis Siechenbucht. Einer Änderung von Seezeichen bedarf es nicht. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die notwendigen passiven Schutzmaßnahmen der Wohnbebauung vor Lärm gutachterlich ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt, in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel insbesondere Grundrissorganisation, schallgedämmte Lüftungen, verglaste Loggien. Bei der Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurde eine mögliche Erweite-</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>aus Umschlag und Schiffsbewegungen, Geruchsbelästigungen durch Schiffsabgase und/oder Lichtemissionen vorzubeugen, sind bauliche und/oder technische Schutzmaßnahmen dahingehend in der Planung zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Bebauung und Überplanung des B-Plan Gebietes darf zu keiner Verschärfung der bestehenden LHG/LPA Genehmigungen führen, die die Umschlagsaktivitäten (24/7 ganzjährig) vor allem im Bereich Anleger 3,4 einschränken oder gar verhindern. • Aktuelle Planungen und den damit zukünftige verbundenen Genehmigungsanträgen von z. Bsp. Papierhallenbau am SK im Bereich Anleger 3,4 oder Krananlagen im Bereich Anl. 5 dürfen aus städteplanerischer Sicht nicht erschwert werden bzgl. Bauform, Bauhöhe und Lage der Lagerhallen oder Kranen. • Gesonderte oder verschärfte Auflagen zum Betrieb der bestehenden Bunkerstation Höhe Anleger 3 SK dürfen durch neue Planungen nicht entstehen. • Mögliche Planungen bzgl. des Baus einer LNG- oder Wasserstoff-Bunkerstation neben der bestehenden Bunkerstation Höhe Anl. 3 dürften durch die B-Plan Anpassung nicht gefährdet oder zu zusätzlichen Auflagen führen. • Die Seeschifffahrt auf der Trave und die Nutzung des Wendekreises Siechenbucht dürfen durch eine Bebauung keine zusätzlichen Einschränkungen/Auflagen erhalten; Schiffe werden 24/7 ganzjährig am SK über die Trave abgefertigt. • Evtl. notwendige Seezeichenanpassungen sind mit dem WSA abzustimmen. • Über die Travemünder Landstraße werden je nach Auflage der Genehmigungsbehörde Schwertransporte in/aus dem Hafen geführt; diese Option muss weiterhin gewährleistet sein. 	<p>zung des Hafensbetriebs mit einem Zuschlag von 5 db(A) berücksichtigt. Dies entspricht mehr als einer Verdopplung des planfestgestellten Hafenumschlags.</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst keine Flächen des Skandinavienkais und kann daher keine Festsetzungen zu zukünftigen Baukörpern auf diesem Gelände treffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb des 200 m-Achtungsabstands zur Bunkerstation Hillenberg. Durch das Vorhaben werden die Auflagen für die Errichtung einer LNG- oder Wasserstoff-Bunkerstation nicht verschärft, da sich die Abstände nicht verringern.</p> <p>Die Zufahrten zum Skandinavienkai liegen nicht auf Höhe des Baugebietes und werden durch das Baugebiet nicht eingeschränkt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> • Die B-Plan Änderung darf zu keinen zusätzlichen oder verschärften Auflagen bzgl. neuer Planfeststellungsverfahren im Hafen führen. <p>Es wird darum gebeten, die oben angeführten Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen, da sie für die weitere Entwicklung des Hafenstandortes Skandinavienkai von hoher Bedeutung sind.</p>		

32.77.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG

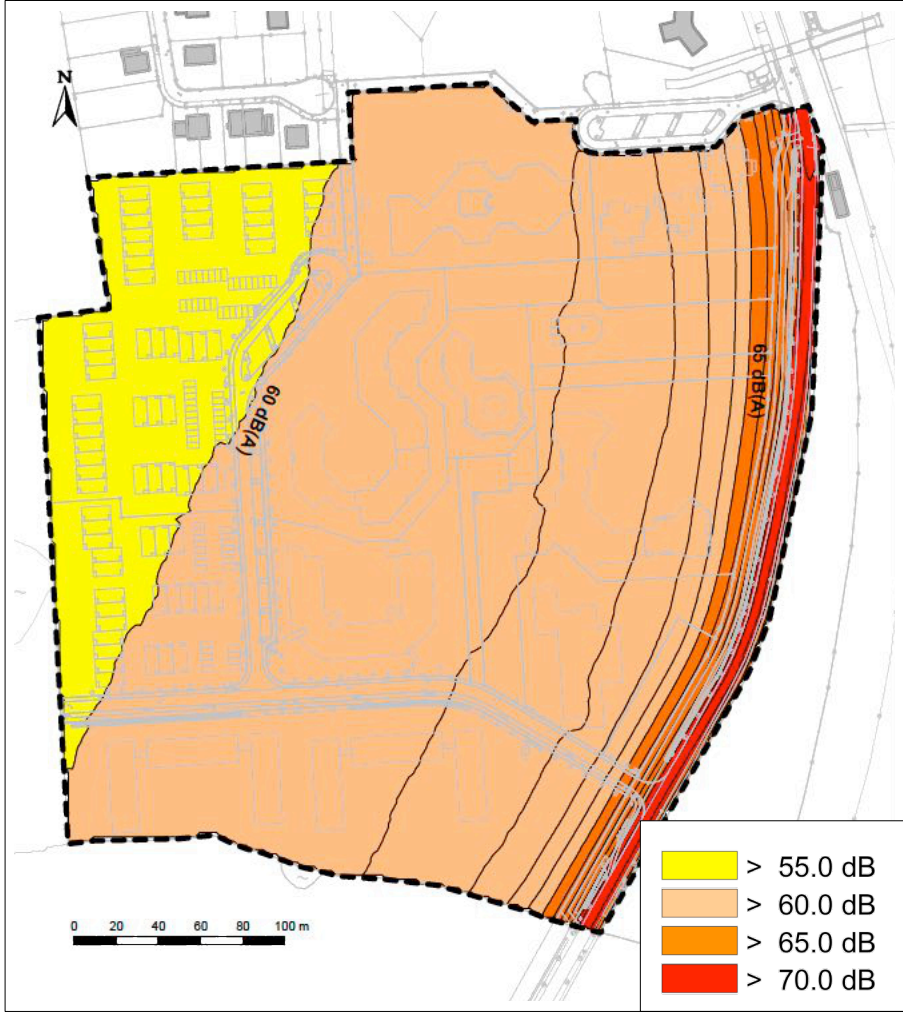


M. 1 : 2.000

Datengrundlage Vermessung, 09.2018 im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Vermessungsbüro Kummer, Lübeck.

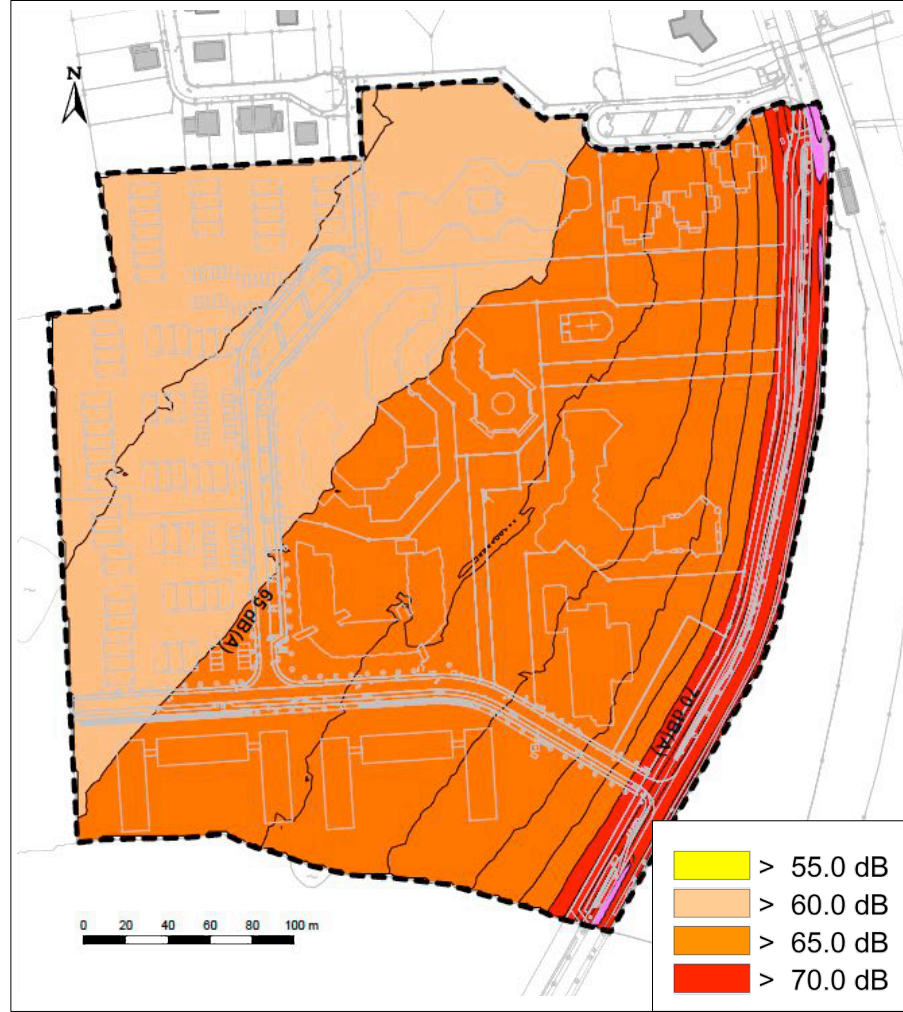
NEBENZEICHNUNG 1

Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



NEBENZEICHNUNG 2

Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



NEBENZEICHNUNG 3

Beurteilungspegel aus Gesamtverkehrslärm, nachts






32.77.00 TEIL A ZEICHENERKLÄRUNG

ANLAGE 3

FESTSETZUNGEN:







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

	Allgemeines Wohngebiet
	Urbanes Gebiet
	Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim




Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
z.B. GR 1.340 m ²	Grundfläche (GR), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
	Fläche für Stellplätze und Zufahrten
	Fläche für Garagen
	Fläche für Tiefgaragen
	Fläche für Nebenanlagen



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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
F + R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GL	Geh- und Leitungsrecht
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht




Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Trafostation
	Gasanlage



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Einzelbäumen


Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
z. B. 30 m	Bemaßung von Festsetzungen in Metern



Vermerke

	Unverbindliche Vormerkung, hier: Überflutungsfläche Starkregen
---	--

Nachrichtliche Übernahme

	Waldschutzabstand gemäß § 24 LWaldG S.-H.
---	---

Planunterlage

	Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
	Flurstücksgrenzen
z.B. 57/50	Flurstücksbezeichnung

BEBAUUNGSPLAN 32.77.00
– EUROPAWEG / OSTSEESTRASSE –

Teil B - Text

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Veröffentlichung) sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.06.2024

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 1“, „WA 2“, „WA 3“ und „WA 4“ sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. In dem Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 5“ können Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht.
- 1.4 Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
- 1.5 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig. Als Nebenwohnung gilt eine Wohnung, die insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt ist.

Satz 1 gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt werden soll.

2 Maß der baulichen Nutzung,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 20 BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 15 % überschritten werden.

- 2.2 Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 3“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 und im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 4“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ und „WA 5“ sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis zu einer Tiefe von 2,5 m durch maximal 5,0 m breite überdachte Eingangsvorbauten überschritten werden.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Balkone um bis zu 2,0 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern keine Entwässerungsbe-
lange oder zu erhaltenden Bäume oder Gehölze hierdurch beeinträchtigt werden.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Plangebiet sind offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 3“ und „WA 4“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Fahrrad-
schuppen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetz-
ten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 4.3 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind im
Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die mit „GL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemein-
heit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
Die gleichzeitig als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) not-
wendigen Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg als Rinne auszu-
bilden und dauerhaft von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.
- 5.2 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger und
Radfahrer sowie mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Hanse-
stadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 5.3 Die Leitungsrechte umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für
Wartung und Pflege der Leitungen.
- 5.4 Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Wegerechte
können zugelassen werden.

6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau, sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels hat gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, Schienenverkehrslärms, Gewerbelärms und Hafenlärms zu erfolgen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm sind dabei gemäß Nr. 4.4.5 der DIN 4109 (Januar 2018) zu berechnen.

Für den Hafenlärm ist der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tagesabschnitt aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) sowie einem zusätzlichen Zuschlag von 5 dB(A) für künftige Hafentwicklungen zu berechnen.

Zum Schutz des Nachtschlafes ist der maßgebliche Außenlärmpegel aus Hafenlärm aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) sowie einem zusätzlichen Zuschlag von 5 dB(A) für künftige Hafentwicklungen zu berechnen.

Die Nebenzeichnung 1 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel am Tage, die Nebenzeichnung 2 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nacht.

Zum Schutz vor den Geräuschimmissionen aus Hafenlärm müssen die Fenster einen Spektrumanpassungswert von Ctr,50-3150 (minimal $L \geq -5$ dB) nach DIN EN 717, Teil 1 erfüllen. Sofern andere Fenster verbaut werden, die einen geringeren Spektrumanpassungswert aufweisen, ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster um die Differenz zu erhöhen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. der Baufreistellungsanzeigen ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) und zusätzlich für die Fenster der Spektrumanpassungswert von Ctr,50-3150 nach DIN EN 717, Teil 1 nachzuweisen.

- 6.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den von Überschreitung von Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts betroffenen Bereichen (vgl. Nebenzeichnung 3) 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 6.3 Werden Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in einem Abstand von weniger als 55 m zur Ivendorfer Landstraße, gemessen von der Straßenmitte, errichtet, so sind für diese bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wie z.B. (Teil-)Verglasungen, Wintergärten o.ä. erforderlich. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Orientierungspegel tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- 6.4 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.

7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von einem Jahr gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bei Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Baumarten zu wählen und der Standort ist zu optimieren (Substrat, Belüftung). Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und – sofern sie sich innerhalb einer Stellplatzanlage befinden – gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 7.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Laubholzhecken (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) dauerhaft einzugrünen. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Darüber hinaus sind die Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) in einer mindestens 12 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster zwischen den Stellplätzen oder in einem mindestens 2 m breiten durchgängigen Pflanzstreifen zwischen zwei Stellplatzreihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- 7.3 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sowie im urbanen Gebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen, die aus Festsetzung 7.2 resultieren, sind nicht auf die Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen anzurechnen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- 7.4 Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zugängen, mit einer Laubholzhecke (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) einzufrieden. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zudem sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz – mindestens acht standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5 Die im urbanen Gebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnah mit einer flächigen Gehölzpflanzung zu begrünen (Artenauswahl und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste (b) für Knicks und Feldhecken). Abgängige Gehölze sind innerhalb von einem Jahr nachzupflanzen.
- 7.6 Der auf den Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Knicks und Feldhecken sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind innerhalb von einem Jahr nachzupflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste (a) für Bäume und Pflanzliste (b) für Knicks und Feldhecken im Anhang).

7.7 Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder ähnliches) sind unzulässig. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallsammelanlagen.

8 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Im Plangebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Dachneigung bis einschließlich 10 Grad mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (gemäß Pflanzliste (d) „Dachbegrünung“) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.3 Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die regelhaft durch ein Müllfahrzeug befahren werden müssen.
- 8.4 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme von Terrassen und Wegen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Substratdicke auf 1,0 m zu erhöhen.
- 8.5 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Quartiere für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.
- 8.6 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Nistkästen für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe) fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.
- 8.7 Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 2.200 Kelvin und weniger) und nach unten gerichteter Abstrahlrichtung zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.
- 8.8 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden) zurückzuhalten und für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung zu verwenden; überschüssiges Wasser kann gedrosselt in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abgegeben werden. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LBO)

9 Gebäudegestaltung und Dachneigung

- 9.1 Dächer von Gebäuden sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 8.1 zu begrünen.
- 9.2 Dächer der Nebenanlagen sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 8.2 zu begrünen.
- 9.3 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen dürfen die Dachflächen um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie zu allen Seiten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden abgerückt werden.
- 9.4 Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind rotes, beiges oder graues Sicht-/Verblendmauerwerk sowie Putz in Weiß oder gedeckten Farben zulässig. Glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig.
- 9.5 Die Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10 m beträgt, sind mit Vegetationsrankgerüsten auszustatten und mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste (e) im Abstand von 2 m zu bepflanzen. Pro Pflanze ist ein Wurzelraum von mindestens 1 m³ mit einer Fläche von mindestens 0,5 m² und einer Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den festgesetzten Geh- und Fahrrechten sind nur in Form von Laubholzhecken zulässig. Sie sind aus standortgerechten Laubholzhecken gemäß Pflanzliste (c) „Laubholzhecken“ mit einer Höhe von mindestens 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen oder Wegerechten aufweisen. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzlich zu den Heckeneinfriedungen dürfen Einfriedungen in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m nur auf der grundstückzugewandten Seite angeordnet werden.

11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
- 11.2 Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

12 Anzahl von Pkw-Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

- 12.1 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sowie im urbanen Gebiet bemessen sich die erforderlichen Kfz-Stellplätze nach folgenden Richtwerten:
- 1,0 Stellplätze je Wohneinheit für Eigentumswohnungen,
 - 0,8 Stellplätze je Wohneinheit für freifinanzierte Mietwohnungen,
 - 0,6 Stellplätze je Wohneinheit für geförderte Wohnungen.

12.2 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 und im urbanen Gebiet berechnet sich die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze auf Grundlage der Anzahl der Zimmer je Wohneinheit:

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	≥ 7
Notwendige Fahrradstellplätze	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0

Die Fahrradstellplätze sind an verschließbaren und gut zu erreichenden Orten (z. B. über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und mit Schieberinne) unterzubringen.

Weitere 10 Prozent der erforderlichen Fahrradstellplätze sind möglichst in der Nähe der Hauseingänge öffentlich zugänglich für Besucher:innen zu errichten. Für Besucher:innen-Fahrradstellplätze können offene Fahrradanhänger verwendet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.67.00 – Rönnaer Weg / Möhlenberg – sowie des Bebauungsplans 32.67.01 – Rönnaer Weg / Möhlenberg (1. Änderung) – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Kampfmittel

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.

C Waldabstand

Innerhalb des gekennzeichneten 30 m tiefen Waldabstands ist gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG die Errichtung von Gebäuden verboten, hierzu zählen auch die unter § 61 LBO aufgeführten genehmigungs- und anzeigefreien Gebäude.

D Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmälern wird verwiesen.

F Natur- und Artenschutz

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze mit Quartierspotenzial für Fledermäuse und der Abbruch von Gebäuden mit Quartierspotenzial für Fledermäuse nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28/29. Februar zulässig bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

G Städtebauliche Verträge

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und einer privaten Vorhabenträgerin geschlossen, u.a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, Baufristen, Abgabe der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielfläche), die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und die Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.

H Bauantragsunterlagen

Für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen, Nebenanlagen und Baum- und Strauchpflanzungen mit der Darstellung der Vermessung von den angrenzenden, öffentlichen Flächen bis zu einem Abstand von 10 m ab der Grundstücksgrenze.

I Leerrohre für Telekommunikation

Zur Sicherung einer perspektivisch erforderlichen Glasfaserinfrastruktur wird angeregt, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrohre für eine ggf. spätere Verlegung von Glasfaserkabeln vorzusehen.

J Grundstücksentwässerung

Das für die Rückhaltung der im gesamten Plangebiet anfallenden Wassermenge dienende Regenrückhaltebecken ist auf einen Zufluss von 740,91 l/s bemessen. Dieser Wert darf nicht überschritten werden. Entsprechend werden für die Teilgebiete des Plan- gebiets konkrete Drosselabflussmengen definiert, die zu berücksichtigen sind:

Teilgebiet	max. Drosselabflussmenge in l/s
WA 1	105,92
WA 2	71,73
WA 3	16,88
WA 4 / Fläche f. d. Gemeinbedarf	64,79
WA 5	90,44
MU	167,02
Öffentliche Verkehrsflächen (ungedrosselt*)	224,20
Summe	740,91

*Der Abfluss der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht gedrosselt, hier jedoch tabellarisch mit aufgeführt, um den Gesamt- abfluss abzubilden.

Das darüber hinaus auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten.

ANLAGENPflanzlisten

Pflanzliste (a) „Bäume“

Artenauswahl	
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S.a. „Edulis“, S. intermedia
Linde	Tilia cordata
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Baumhasel	Corylus colurna
Klimaangepasste Baumarten (s. Hin- weis)	
Pflanzgrößen:	
Hochstamm, mind. Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	
Hinweis: In der Pflanzenliste wird die Verwendung von einheimischen Laubbäumen emp- fohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Tro- ckenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen bes- ser gewappnet sind.	

Pflanzliste (b) „Knicks und Feldhecken“

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Quercus robur
Hundsrose	Rosa canina
Filzrose	Rosa tomentosa
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna
Sträucher oder Heister mind. 60/100 cm (Pflanzenabstand 1m x 1m)	
Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. Stammumfang 16/18 cm	

Pflanzliste (c) „Laubholzhecken“

Artenauswahl Hecken:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflanzgrößen:	
Heckenpflanzen, mind. 100/125 cm, 2xv.	

Pflanzliste (d) „Extensive Dachbegrünung“

Artenauswahl:	
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides

Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina
Kräuteranteil: 75%, Gräseranteil: 25%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Pflanzliste (e) „Fassadenbegrünung“

Artenauswahl:	
Selbstklimmende Jungfernebe	Parthenocissus tricuspidata
Fünffingrige Jungfernebe	Parthenocissus quinquefolia
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße –

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung)
sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.06.2024



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit den Planungsbüros clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg und
Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Konzeptionelle Entwicklung des Pommernzentrums	5
2.2 Bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Pommernzentrums	6
2.2.1 Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)	9
2.2.2 Nutzungen in der Umgebung	9
2.2.3 Verkehrliche Erschließung	9
2.3 Natur und Umwelt	10
2.3.1 Topographie	10
2.3.2 Landschaftsbild / Erholung	10
2.3.3 Vegetationsbestand	11
2.3.4 Natur- und Artenschutz	13
2.3.5 Boden, Wasser, Altlasten	13
2.3.6 Potenzielle Kampfmittelbelastung	14
2.3.7 Denkmalschutz	14
2.3.8 Archäologie	15
2.3.9 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	15
2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	15
2.5 Eigentumsverhältnisse	18
2.6 Bisheriges Planungsrecht	18
3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	20
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	20
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	20
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	20
3.4 Wohnungsmarktbericht 2022	20
3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	21
3.6 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (GLP 2008)	21
3.7 Klimaanalyse Lübeck (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020)	22
3.8 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK	23
3.9 Schutzgebiete und -objekte / NATURA 2000	23
4. Ziele und Zwecke der Planung	23
5. Städtebauliche Konzeption der Vorhabenfläche	24
6. Inhalt der Planung	27
6.1 Flächenbilanz	27
6.2 Art der baulichen Nutzung	27
6.2.1 Allgemeines Wohngebiet	27
6.2.2 Urbanes Gebiet	28
6.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf	28

6.3	Maß der baulichen Nutzung	28
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
6.5	Nebenanlagen	30
6.6	Erschließung	30
6.6.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen und innere Erschließung	30
6.6.2	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	30
6.6.3	Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze	30
6.7	Ver- und Entsorgung	31
6.7.1	Energie- und Trinkwasserversorgung	31
6.7.2	Löschwasserversorgung	31
6.7.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	32
6.7.4	Abfallentsorgung	33
6.8	Grün, Natur und Landschaft	33
6.8.1	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	33
6.8.2	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	33
6.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
6.9	Festsetzungen zum Schutz vor Lärm	35
6.10	Baugestalterische Festsetzungen	38
6.11	Nachrichtliche Übernahmen	39
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
7.1	Finanzielle Auswirkungen	39
7.2	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	39
7.3	Wohnfolgebedarfe	40
7.4	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	40
7.5	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	41
7.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	41
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	43
9.	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	43
9.1	Verfahrensübersicht	43
9.2	Rechtsgrundlagen	44
9.3	Fachgutachten	44

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.

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, 198, 199 der Gemarkung Rönna, Flur 2 in Lübeck-Travemünde.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das im südwestlichen 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. Der Bebauungsplan wurde am 15.10.1987 geändert (Bebauungsplan 32.76.01 – Rönnaer Weg / Möhlenberg (1. Änderung)); die Änderung betraf lediglich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Plangebiet.

Die Ziele des Bebauungsplans 32.76.00 (inkl. des Änderungsbebauungsplans 32.76.01) sind 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 32.76.00/32.76.01 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 Abb. 5).

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 Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet;
- für die derzeit als Geflüchtetenunterkunft genutzten Flächen südlich der Ostseestraße, auf denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung mit Wohnungen oder nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben insbesondere durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem urbanen Gebiet geschaffen werden sollen;
- zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet, insbesondere durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet mit dem Ausschluss von Nebenwohnungen, der Aufhebung von Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Nutzer:innenkreisen sowie der Änderung von einer regulären zu einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in einem Teilbereich, im übrigen Plangebiet mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen;
- zur Sicherung des Alten- und Pflegeheims als Fläche für den Gemeinbedarf.

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. Gegenüber dem bestehenden Planrecht wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans auf das gesamte Gebiet bezogen keine Mehrversiegelung ermöglicht. Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien (vgl. Anlage 1 zur Begründung ab S. 36) 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 Bundesnaturschutzgesetzes, 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. Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch zu ermitteln und ggf. auszugleichen. Dazu wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf der Grundlage des gültigen Planrechts erarbeitet.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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 – Rönnauer 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 2001 eingestellt.

2.2 Bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Pommernzentrums

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.76.00 – Rönnaer 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:

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 musste 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. In diesem Zuge schloss auch das ansässige Restaurant.

In der Ostseestraße 6-8 befindet sich ein 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.

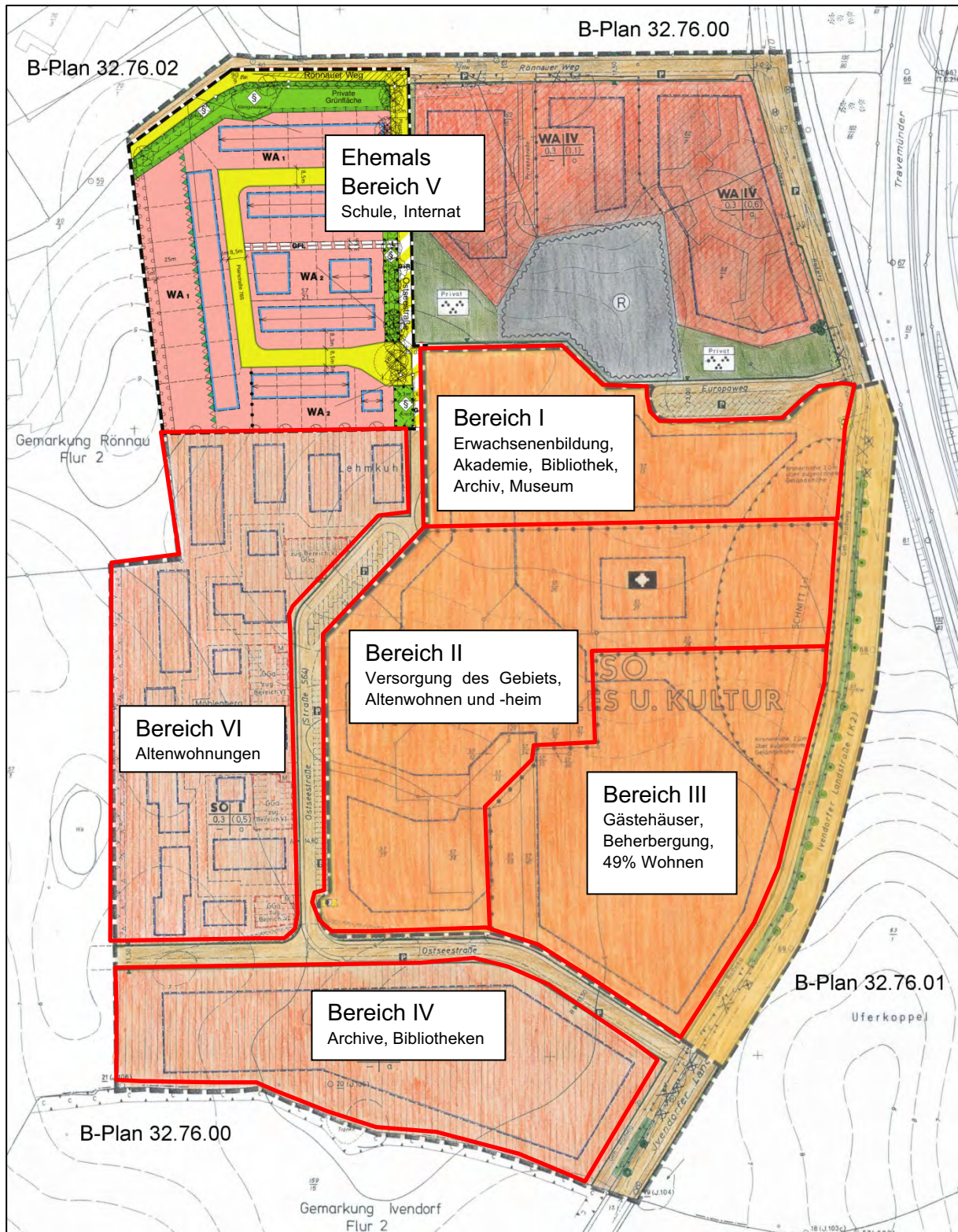


Abb. 1: Darstellung der Bereiche und Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne (Hansestadt Lübeck, 2017)

Bereich III

- Wohnungen in Gäste- und Appartementhäusern und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in funktionalem Zusammenhang mit den Einrichtungen im Bereich I stehen,
- Dauer-Wohnungen (Anteil darf 49 % der Geschoßfläche 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 Appartementhäuser mit Ferien- und Dauerwohnungen (200 Wohneinheiten gesamt, nach Schätzungen vor Ort ca. 50% Ferienwohnungen, Stand 2017) 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. Die Wohnungen stehen aufgrund der Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht mehr in einem funktionalen Zusammenhang.

Bereich IV

- Archive, Bibliotheken.

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

2016/2017 errichtete die KWL GmbH auf der Fläche eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete, 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 – Rönnaauer Weg – auf. Mittlerweile ist die Siedlung „Kleines Haff“ vollständig bebaut.

Bereich VI

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

Im westlichen Teilbereich 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.

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 stechen mit ihren gelben Klinkerfassaden und den Flachdächern optisch heraus.

Die Einbettung der Gebäude in offene Grünstrukturen ohne abgrenzende Einfriedungen bestimmen das Erscheinungsbild.

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

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. Städtebaulicher Entwurf, Abb. 5). Die Fläche wird nachfolgend „Vorhabenfläche“ genannt.

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 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 Ziele (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 an der Ivendorfer Landstraße 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. 8 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 über Normalhöhennull (ü NHN) auf 11 m ü NHN ab. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmunggefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind. Ein Ausschnitt aus der Senken- und Fließwegekarte zeigt einen Fließweg von Südwest nach Nordost quer durch das Plangebiet sowie eine größere Senke im südlichen Plangebiet (zukünftiges urbanes Gebiet).



Abb. 2: Senken- und Fließwegekarte (Digitaler Atlas Nord)

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 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.

Die landschaftliche Einbindung nach Osten zur Ivendorfer Straße erfolgt durch lineare und dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Gehölzstreifen, die beidseitig den öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen der Ostseestraße und dem Europaweg flankieren. Direkt an der Ivendorfer Landstraße stehen Straßenbäume.

Die Straßenzüge und Stellplatzanlagen innerhalb des Pommernzentrums werden überwiegend durch gut entwickelte Straßenbäume gegliedert und begrünt. Zusammen mit den Baumreihen auf den privaten Grundstücksflächen ergeben sich kompakte und grüne Erschließungsachsen. Die privaten Freiflächen sind überwiegend offen und wenig mit Gehölzstrukturen bestanden.

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

2.3.3 Vegetationsbestand

Wie bereits in Kap. 2.3.2 dargestellt, wird das Plangebiet durch vielfältige und wertvolle Vegetationsstrukturen geprägt, die den Eindruck eines durchgrünten Quartiers vermitteln und als erhaltenswert einzustufen sind. Dazu zählen u.a. die nach LNatSchG geschützten Knicks, die das Plangebiet nach Süden und Westen rahmen. Der Knick am Südrand des Geltungsbereiches liegt allerdings nicht innerhalb des Plangebietes. Teilweise ragt der Kronenüberhang der großen Überhälter in die Flächen des urbanen Gebietes. Südlich des Knicks und ebenfalls außerhalb des Plangebietes erstreckt sich ein Kleingewässer (geschütztes Biotop).

Der Knick am Westrand des Plangebietes ist baumgeprägt und mit einer in regelmäßigen Abständen gepflanzten Baumreihe bestanden. Auch hier liegt westlich angrenzend ein Kleingewässer (geschütztes Biotop) außerhalb des Plangebietes.

Beide Knicks gehen über in die offene Ackerlandschaft und bilden den Rand des Landschaftsschutzgebietes Travemünder Winkel.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft die Ivendorfer Landstraße, die beidseitig von einem dichten Grüngürtel gerahmt wird. Im Plangebiet besteht dieser Grüngürtel aus einer Reihe Straßenbäume direkt an der Straße, einer anschließenden dichten naturnahen Abpflanzung der Böschungflächen zwischen Straße und öffentlichem Fuß- und Radweg sowie einer linearen Gehölzstruktur auf den privaten Grundstücksflächen. Beide Gehölzstreifen sind voraussichtlich als Feldhecken einzustufen und gehören nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Innerhalb des Quartiers sind die Erschließungsstraßen und Sammelparkplatzanlagen intensiv mit Straßenbäumen durchgrünt. Die Ostseestraße wird fast durchgängig und beidseitig von Baumreihen flankiert, die teilweise im öffentlichen Straßenraum stehen, aber auch parallel zur Straße auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen. Dadurch entstehen Alleen, die - ergänzt mit einzelnen Straßenbäumen zwischen den Stellplätzen - ein dichtes und kompaktes grünes Rückgrat bilden. Dies gilt auch für den Bereich der Straßenachse östlich des Alten- und Pflegeheims. Alleen gehören nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Die privaten und oft großflächigen Freiflächen im Plangebiet werden überwiegend durch gepflegtes Abstandsgrün mit wenig strukturreichen Anpflanzungen geprägt. Dies gilt insbesondere für die weitläufigen Freiflächen zwischen der Bestandsbebauung und der Ivendorfer Landstraße, die überwiegend durch intensiv genutzte Rasenflächen geprägt sind. Im mittleren nördlichen Teil des Plangebietes werden die Freiflächen rund um die Bebauung bereichsweise durch einige größere Baumgruppen gegliedert.



Abb. 3: Prägende und schutzwürdige bzw. gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen

Westlich und östlich grenzen außerhalb des Plangebiets zwei Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an:

- nordwestlich auf dem Flurstück 46/1, Flur 2, Gemarkung: Rönnau
- östlich der Ivendorfer Landstraße auf dem Flurstück 95, Flur 2, Gemarkung: Rönnau

Zu den angrenzenden Waldflächen ist nach § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 27.10.2023 ein Abstand von mindestens 30 m (Waldabstand) einzuhalten. Die Waldabstandsbereiche werden gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. In der nachfolgenden Abbildung sind die beschriebenen und nach derzeitigem Kenntnisstand erhaltens- und schützenswerten bzw. teilweise bereits geschützten Vegetationsbestände dargestellt.

2.3.4 Natur- und Artenschutz

Da es sich um ein innerstädtisches und ehemals bebautes Grundstück handelt, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung auszugehen (vgl. Kapitel 7.5 und landschaftsplanerischer Fachbeitrag).

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

Das Plangebiet hat ein mittleres, allgemeines Potenzial für Fledermausquartiere, insbesondere bei den Gebäuden mit Satteldach, in denen Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden können. Einzelne Großbäume haben ein relativ geringes Potenzial für Sommerquartiere. Als Nahrungsgebiet ist das Plangebiet potenziell nur teilweise (Großbäume in Alleen und Knicks) von mittlerer Bedeutung.

Im Plangebiet ist zudem eine typische Vogelwelt eines durchgrünten Siedlungsbereichs vorzufinden. Biotopstrukturen, die besonderen Vogelarten dauerhaften Lebensraum bieten können, sind allerdings nicht vorhanden.

2.3.5 Boden, Wasser, Altlasten

Bezüglich des oberflächennahen Bodenwasserhaushalts liegt das Plangebiet gemäß Landschaftsplan (Karte 3b – Bodenwasserhaushalt, 2008) überwiegend innerhalb einer Zone aus Geschiebemergel. Kleinere Randflächen im Nordwesten und im Südwesten sind als Perkolationsstyp (Dünensand, Sand, Kies) dargestellt.

Für den Bereich mit neu geplanter Wohnbebauung (Vorhabenfläche) im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2022 vor (Büro Dümcke). Dort wurden 23 Bohrsondierungen mit Tiefen von bis zu 10 m durchgeführt. Unterhalb der bis zu 2,90 m mächtigen Auffüllungen stehen in allen Untersuchungspunkten Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel an. Diese Schichten weisen Mächtigkeiten bis zu 5,10 m auf. Unterhalb folgen Fein- und Mittelsande. Der Grundwasserspiegel wurde von 3,50 bis 7 m unter Geländeoberkante (GOK) eingemessen.

Die Versickerungsfähigkeit wird entsprechend der Bodenuntersuchungen bzw. des Durchlässigkeitsbeiwerts (kf-Wertes) als sehr schlecht eingeschätzt.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Europawegs, außerhalb des Plangebiets, liegt ein Regenrückhaltebecken, in welches das auf den Grundstücken des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird. Das vorhandene Rückhaltebecken soll auch zukünftig der Rückhaltung der im gesamten Gebiet anfallenden Wassermengen dienen. Damit sowohl das Regenwasser-Siel als auch das Regenrückhaltebecken entlastet wer-

den, soll das Niederschlagswasser der Vorhabenfläche und des urbanen Gebiets (südlich der Ostseestraße) gedrosselt an den Kanal abgegeben und auf der Vorhabenfläche und im urbanen Gebiet entsprechend zurückgehalten werden.

Für das gesamte Plangebiet wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet (Büro Waack + Dähn, 2023/2024), in dem u.a. die Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz gemäß dem Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1" zu beurteilen war. Durch die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wird die Intensität des Eingriffes durch die vorhandene und geplante Bebauung im Plangebiet dargestellt. Dabei werden die Abweichungen der Anteile in Bezug auf Versickerung, Verdunstung und Abfluss des Regenwassers beim gebauten Bestand bzw. bei der Neuplanung gegenüber dem natürlichen Referenzzustand für die Hansestadt Lübeck in drei Fallkategorien bewertet:

- Fall 1: weitgehend natürlicher Wasserhaushalt, bei dem keine Überprüfung erforderlich wird;
- Fall 2: deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes (> 5 % Abweichung der Referenzwerte für Abfluss, Versickerung und Verdunstung), bei der eine lokale Überprüfung erforderlich wird;
- Fall 3: extreme Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes (> 15 % Abweichung der Referenzwerte für Abfluss, Versickerung und Verdunstung) mit dem Erfordernis einer lokalen und regionalen Überprüfung.

Die Ermittlung der abflusswirksamen Flächen erfolgte anhand der festgesetzten Grundflächen/Grundflächenzahlen des Bebauungsplans zzgl. 50 % zulässiger Überschreitung bzw. für die Vorhabenfläche zzgl. der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit, d.h. es wurde für die Berechnungen das Maximum an Flächenversiegelungen zugrunde gelegt. Von diesem Ansatz können konkrete Planungen abweichen. In den Berechnungen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans für die Neubauf Flächen (Vorhabenfläche) im Norden des Plangebietes zeigt sich beispielsweise, dass die abflusswirksamen Flächen deutlich unterhalb der für den A-RW 1 - Nachweis angesetzten Werte liegen. Hier kann mit der Neubebauung eine verbesserte Wasserhaushaltsbilanz gegenüber dem Bestand erreicht werden.

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das gesamte Plangebiet ergibt Fall 3 „Extreme Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts“. Aufgrund der Versiegelung, der allgemein schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens und dem früher üblichen Anschluss der Bestandsbebauung an die Kanalisation weichen die Werte für Abfluss und Verdunstung mehr als 15 % vom natürlichen Referenzzustand ab. Nur der zulässige Grenzwert für die Versickerung wird als Fall 2 eingehalten. Durch die Neubebauung tritt gegenüber der Bestandssituation als bereits bebauter Wohngebiet keine Verschlechterung ein. Das wasserwirtschaftliche Gutachten empfiehlt den Bau von Gründächern auf allen neuen Wohngebäuden und Nebenanlagen, die Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge sowie die Anlage von Baumrigolen und Verdunstungsbeeten. So kann der Verdunstungsanteil erhöht und der Abflussanteil reduziert werden.

2.3.6 Potenzielle Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelräumdienst hat im Jahr 2019 nach Luftbildauswertung bescheinigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Für die durchzuführenden Tiefbauarbeiten bestehen keine Bedenken. Dennoch sind Zufallsfunde von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich auszuschließen. Bei einem Fund sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu informieren.

2.3.7 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.

2.3.8 Archäologie

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.

Gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz SH bedürfen Vorhaben, bei denen bekannt ist oder zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung durch die obere Denkmalschutzbehörde. Wenn in der Folge archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig werden, wird der/die Vorhabenträger:in nach § 14 DSchG S-H im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

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. Auch beim oder nach Abriss von Gebäuden sind die Baugruben zu untersuchen.

2.3.9 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 (LAI RM 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. 6.9. Festsetzungen zum Schutz vor Lärm).

2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 49 *kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten. Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	o	-	--

Die Klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Pommernzentrum für die beabsichtigte Entwicklung überwiegend als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Ostsee-Akademie und Neuordnung des Sondergebiets zugunsten von im Wesentlichen Wohnen entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu begrenzen. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Stadtschule Travemünde befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, die Schule am Meer (Grund- und Gemeinschaftsschule) liegt ca. 3 km entfernt. Diverse Lebensmittelmärkte sind in rund 1,1 – 1,5 km Entfernung auch noch fußläufig oder per Rad zu erreichen. Zur Naherholung bieten sich die direkt angrenzenden weitläufigen Flächen des Landschaftsschutzgebietes Travemünder Winkel an. Der Strand liegt in rund 3 km Entfernung.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	++	Im Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen. Im Haltestelleneinzugsgebiet von 400 m befindet sich eine Bushaltestelle mit weiteren Buslinien sowie der Bahnhofpunkt Lübeck-Travemünde Skandinavienkai. Das Gebiet ist über Fuß-/ und Radwege sehr gut angebunden.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Südlich der Ostseestraße befindet sich ein größerer Bereich mit Senken bis 70 cm Tiefe, der tendenziell bei Starkregen überflutet werden kann. Die Versickerungseigenschaft des Bodens ist als sehr schlecht einzustufen. Das Regenwasser soll gedrosselt in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Gründächer und Rigolen sollen der Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers dienen.

<p>Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Gemäß der Klimaanalyse für die Hansestadt Lübeck“ (2016) ist der östliche Teilbereich als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigeren Bedingungen dargestellt. Das westliche Plangebiet hat durch die vorwiegend offene Siedlungsstruktur eine sehr günstige bioklimatische Situation. Die Flächen südlich der Ostseestraße sind noch als unbebaut und als Ausgleichsraum mit geringer bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Durch die Entwicklung des Bebauungsplans kann mit einer geringfügigen Beeinträchtigung auf der südlichen Teilfläche gerechnet werden, indem die Baukörper ggf. als Barriere für die Frischluftzufuhr wirken. Im Neubaubereich WA3 und WA 4 werden die großformatigen Baukörper durch stärker gegliederte und kleinteiligere Baukörper ersetzt.</p> <p>Die übrigen Bereiche werden nahezu bestandskonform in den Bebauungsplan übernommen, sodass hier mit keiner Verschlechterung zu rechnen ist.</p>
<p>Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i></p>	o	<p>Für den Bebauungsplan wird im weiteren Verlauf ein Energiekonzept erstellt. Die neuzubauenden Wohngebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Die Nutzung von Geothermie und der Anschluss an ein Wärmenetz werden im weiteren Verfahren geprüft.</p>
<p>Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i></p>	o	<p>Die Vorhabenfläche befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Die Teilfläche südlich der Ostseestraße befindet sich im Besitz der stadteigenen KWL GmbH. Die Absicherung der Ziele erfolgt durch städtebauliche Verträge.</p>

Fazit: Der Standort Pommernzentrum ist für die Entwicklung eines Wohngebietes nach Klimashutzkriterien als gut geeignet einzustufen.

2.5 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 2a befinden sich im Privateigentum (WEG).

Die Liegenschaft des Alten- und Pflegeheims ist im Besitz eines Pflegeheimbetreibers. Die Stellplatzanlagen zwischen den Liegenschaften Ostseestraße 2/2a und dem Alten- und Pflegeheim befinden sich ebenfalls im Privatbesitz.

Die Apartmenthäuser im Europaweg befinden sich im privaten Gemeinschaftseigentum (WEG).

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

Die Fläche südlich der Ostseestraße befindet sich im Eigentum der städtischen KWL GmbH.

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

2.6 Bisheriges Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich gelten die folgenden Bebauungspläne:

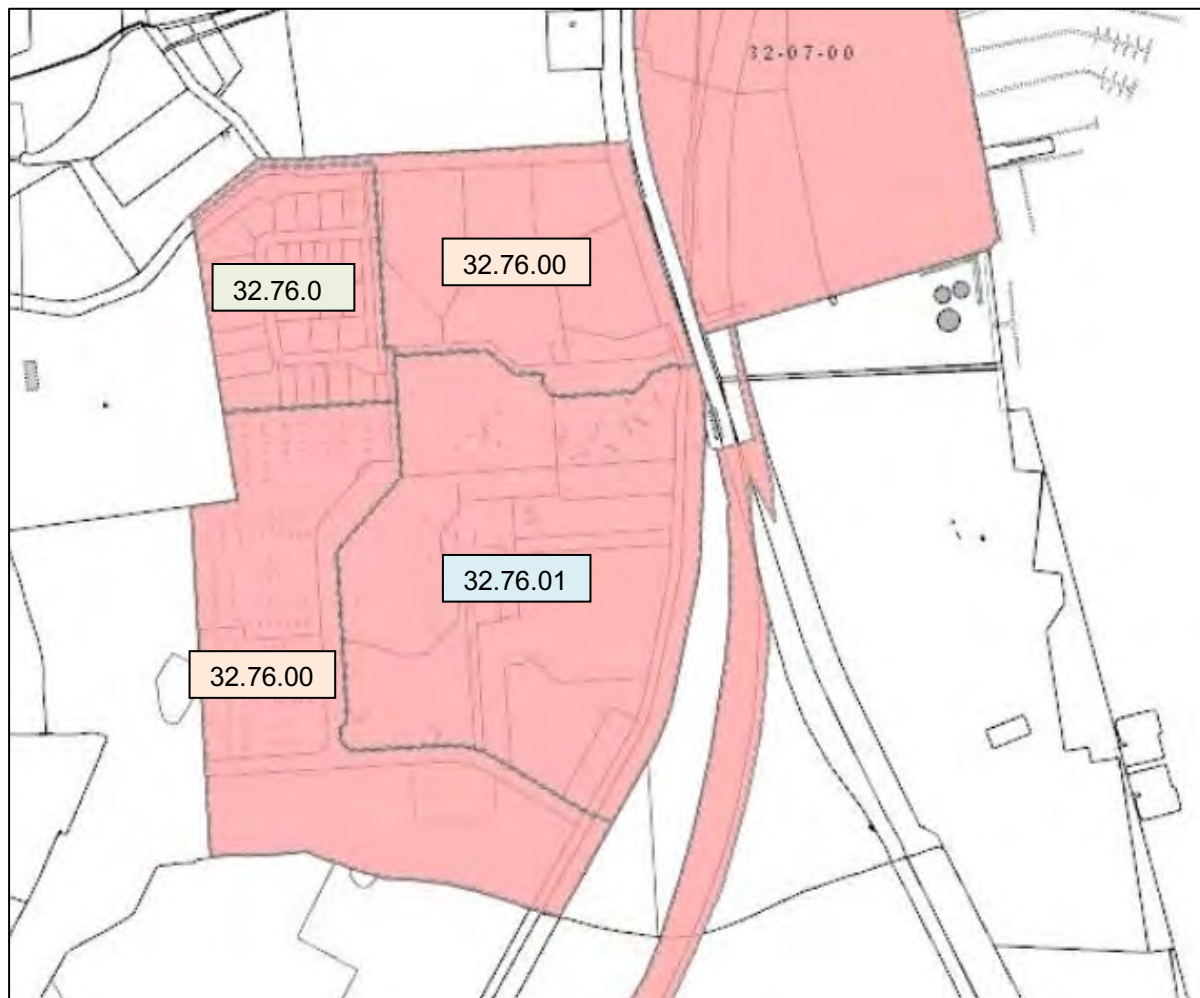


Abb. 4: Derzeit geltende Bebauungspläne

32.76.00 - Rönnaauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984

Mit dem Bebauungsplan 32.76.00 – Rönnaauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984 wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Pommernzentrums geschaffen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, 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 gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist 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.

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. Die Festsetzungen zur Art und zum 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 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 zur Lärmproblematik, 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 Ferien-Apartmenthäuser erteilt.

Im Jahr 2016 wurde für die Fläche südlich der Ostseestraße eine Befreiung für eine Geflüchtetenunterkunft mit sechs Wohnhäusern und einem Gemeinschaftshaus erteilt, die Platz für rund 360 Menschen bietet.

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.

Im Entwurf (2023) des Regionalplans für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein ist die Fläche als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets innerhalb des Achsenraumes dargestellt.

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 (nördlich der Ostseestraße) sowie Gemischte Baufläche (südlich der Ostseestraße).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 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, Senior:innen),
- Ausbau Wander-, Radwegenetz (Fahrradbügel) auch für Tourismus,
- Ausbau Fußwegenetz (Spaziergänger:innen und Naherholungssuchende),
- Sanierung der Spiel- und Bolzplätze, Angebote für Jugendliche.

3.4 Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus November 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen verzeichnen. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rd. 5.200 zusätzlichen Haushalten. Aus der Haushaltsprognose

und der erforderlichen Erhöhung der Mobilitätsreserve lässt sich ein flächenrelevanter Gesamtbedarf von rd. 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten ableiten.

Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, und die rückläufige Anzahl an stadinternen Umzügen weisen auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck hin. Zudem hat das Land Schleswig-Holstein die Hansestadt Lübeck in die Gebietskulisse für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen. Bis 2030 werden etwa 3.065 von rund 7.650 (Stand 2022) geförderten Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen. Die im Plangebiet nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von ca. 140 Wohneinheiten (davon vsl. 50 % als geförderte Wohneinheiten) trägt dabei zur Deckung des als dringend erachteten Wohnungsbedarfs und zur nachhaltigen Stadtentwicklung (Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche) bei. Im Wohnungsmarktbericht 2022 wird das geplante Neubauvorhaben im Pommernzentrum bisher unter „Projekte in Bearbeitung“ mit der Kennnummer C 045 Europaweg / Ostseestraße (Pommernzentrum) aufgelistet.

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 (GLP 2008)

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 Achse der Ivendorfer Landstraße ist in dem Abschnitt nördlich des Pommernzentrums als lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundes (grüner Pfeil) gekennzeichnet.

Karte 7b Biotop- und Nutzungstypen (2008):

- Die überwiegenden Flächen im Plangebiet sind als Siedlungsbiotope der gemischten Bauflächen / Stadtgebiete dargestellt, die Flächen südlich der Ostseestraße als Acker- und Gartenbaubiotope.
- 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.

Karte 6 Klima und Luftgüte (ohne Abbildung):

Gemäß der Themenkarte des Gesamtlandschaftsplans „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ (Plan 6) liegt das Plangebiet in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität. Der Luftgüte-Index von 1,3-1,5 entspricht der mittleren von drei Wertstufen.

Karte 7b Biotop- und Nutzungstypen (2008):

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

3.7 Klimaanalyse Lübeck (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020)

Hinweise zur klimatischen Einschätzung gibt die sog. Planungshinweiskarte der „Klimaanalyse Lübeck“. Das östliche Plangebiet zwischen Ivendorfer Landstraße und Ostseestraße ist als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigeren Bedingungen dargestellt, mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte wie Baukörperstellung und Bauhöhen. Das westliche Plangebiet hat durch die vorwiegend offene Siedlungsstruktur eine sehr günstige bioklimatische Situation. Die Flächen profitieren voraussichtlich von den Flurwinden aus überwiegend westlicher Richtung, die die Wohngebiete mit Frischluft aus den südwestlich angrenzenden Freiflächen der offenen Landschaft versorgen. Die Flächen südlich der Ostseestraße sind als Ausgleichsraum mit geringer bioklimatischer Bedeutung dargestellt sowie einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Klimaschutz

Im November 2010 wurde für Lübeck erstmalig ein Klimaschutzkonzept erstellt und von der Bürgerschaft als Handlungsleitfaden für die Stadtverwaltung beschlossen (Integriertes Rahmenkonzept Klimaschutz). Daraus hat die Klimaschutzleitstelle konkrete Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre entwickelt.

U.a. wird für Neubauvorhaben empfohlen, die Rentabilität einer gemeinsamen Wärmeerzeugung in der Siedlung (Wärmenetz) zu prüfen bzw. die Dachausrichtung und Dachform so zu gestalten, dass Eigentümer thermische Solaranlagen wirtschaftlich betreiben können.

Im Mai 2019 wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck der Klimanotstand beschlossen.

Klimaanpassungskonzept (2020)

Die Folgen des Klimawandels sind schon heute in Lübeck spürbar und werden zukünftig vermehrt auftreten, vor allem häufigere Starkregen, längere trockene und heiße Phasen im Sommer, Dauerregen im Winterhalbjahr sowie häufigere und heftigere Ostseehochwasser aufgrund des Meeresspiegelanstiegs. Um eine frühzeitige und kontinuierliche Berücksichtigung möglicher Klimafolgen und geeignete Anpassungsmaßnahmen bei sämtlichen Planungen sicher zu stellen, hat die Hansestadt Lübeck ein Anpassungskonzept an die Auswirkungen des Klimawandels erstellt.

Grundsätzlich sollen bei allen Planungen und Vorhaben die Lösungsansätze der wassersensiblen Stadtentwicklung mit dem Leitbild der „Schwammstadt“ verfolgt und angewendet werden. Dies bedeutet, dass der anfallende Regenabfluss möglichst ortsnahe versickert, zurückgehalten, verdunstet, genutzt oder gedrosselt abgeleitet wird. Ziel ist, den naturnahen Wasserhaushalt zu stärken, anstatt das Niederschlagswasser wie bisher möglichst schnell über die unterirdische Kanalisation abzuleiten. Bei Starkregen trägt die wassersensible Stadtentwicklung zum einen zur Überflutungsvorsorge in den Stadtquartieren und zum Gewässerschutz bei, indem es die Kanalisation entlastet und Mischwasserüberläufe aus der Kanalisation in die Gewässer reduziert. Zum anderen wird

durch die verstärkte Verdunstung des Niederschlagswassers die Luft gekühlt und damit das Bioklima in der Stadt verbessert, so dass dieser Lösungsansatz auch der Hitzevorsorge dient. Darüber hinaus steht in Trockenzeiten den Pflanzen mehr Wasser im Boden zur Verfügung.

3.8 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK

Vom nördlich des Plangebietes gelegenen Rönnaauer Weg gelangt man in den Grünzug Rönnaau und Moorbek. Der Grünzug ist im südlichen Bereich bisher nur zwischen Ivendorfer Landstraße und Rönnaauer Mühle durch einen Rad- und Wanderweg erschlossen. Markantes Bauwerk ist die freistehende Rönnaauer 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 Rönnaau mit Rönnaauer Mühle sowie Sportplätze am Rönnaauer Weg).

3.9 Schutzgebiete und -objekte / NATURA 2000

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete:

Die kürzeste Entfernung zu dem östlich des Plangebietes liegenden FFH-Gebiet 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ beträgt ca. 400 m. Aufgrund der Entfernung und der trennenden Wirkung der Ivendorfer Landstraße, der Bahnstrecke und des Hafengeländes sind keine Beeinträchtigungen dieses Gebietes durch die geplanten Festsetzungen des B-Plans zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“:

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an das ca. 1.280 ha große Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ (LSG-Verordnung vom 30.06.1996).

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf den Flächen der brachgefallenen Ostsee-Akademie und des benachbarten Wirtschaftsgebäudes sowie für eine Folgenutzung der südlich der Ostseestraße gelegenen Fläche.

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

Die planungsrechtlichen Ziele sind im Wesentlichen:

- Nachnutzung brachgefallener Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches des Pommernzentrums zugunsten von Wohnungsbau für ca. 140 neue Wohneinheiten;
- Qualitätssicherung der Neubebauung / Einbindung in den Bestand, ggf. Abstimmung des Fassadenentwurfs im Gestaltungsbeirat;
- Berücksichtigung eines Anteils von mindestens 30 % der neu geplanten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau;

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem urbanen Gebiet (MU);
- Ausschluss von gewerblichen Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet und urbanen Gebiet, um die bestehende Wohnnutzung zu stabilisieren; im östlichen Teilbereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Ferienwohnungen;
- Ausschluss von neuen Nebenwohnungen, Bestandsschutz für bestehende Nebenwohnungen;
- Aufhebung der Bindung für Altenwohnen sowie Aufhebung der Begrenzung der Wohnfläche und der Zimmeranzahl je Wohnung;
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung der derzeit für die Geflüchtetenunterkunft genutzten Flächen mit Wohnen und das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen in Form eines urbanen Gebiets;
- Sicherung des Alten- und Pflegeheims durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche für den Gemeinbedarf;
- Erhalt der offenen Grünstrukturen und des Charakters des Quartiers durch baugestalterische und grünordnerische 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, Grundrissorganisation);
- Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes für die Neubebauung;
- Unterbringung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebiets aufgrund der erhöhten Bedarfe, die aus der geänderten Nutzungsart im Vergleich zum Bestand erwachsen;
- Erhalt der prägenden und wertvollen Vegetationsstrukturen im Plangebiet wie gesetzlich geschützte Knicks und Feldhecken an den Rändern sowie die gesetzlich geschützten Alleen und Baumreihen innerhalb des Quartiers.

Mit der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Rahmen eines urbanen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage sowie der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtteil Travemünde bzw. in der Hansestadt Lübeck geleistet.

5. Städtebauliche Konzeption der Vorhabenfläche

Der für eine städtebauliche Neuordnung vorgesehene Bereich entspricht der ehemaligen Ostsee-Akademie mit dem südlich angrenzenden Wirtschaftsgebäude. Das Bebauungskonzept sieht auf dem östlichen Bauabschnitt (WA 4) eine Neubebauung in Form von fünf Geschosswohnungsbauten mit insgesamt rund 125 Wohneinheiten vor. Auf dem westlichen Bauabschnitt (WA 3) sind drei Hauszeilen mit jeweils bis zu fünf Hausscheiben geplant (15 Wohneinheiten). Insgesamt sollen durch das Neubauvorhaben rund 140 neue Wohneinheiten realisiert werden.

Aufgrund der attraktiven Förderbedingungen beabsichtigt der Vorhabenträger nach derzeitigem Stand, mehr als die Hälfte und damit deutlich mehr als die vorgegebenen 30 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu errichten. Hierfür sind zunächst die Häuser 1 bis 3 vorgesehen (s. Abb. 4).

Die Geschosswohnungsbauten sind in dreigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss konzipiert. Die Reihenhausbebauung, die an die Bestands-Reihenhausbebauung im Westen und die Einfamilienhausbebauung im Nordwesten anschließt, soll mit zwei Vollgeschossen und

einem Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden und kann damit städtebaulich zwischen den bestehenden zweigeschossigen Reihenhäusern und dem geplanten Geschosswohnungsbau vermitteln.

Die Gebäude erhalten ein begrüntes Flachdach, welches der Regenrückhaltung dient, durch die Verdunstung das Mikroklima verbessert und durch den Bewuchs als Nahrungsquelle für Insekten und Vögel dient.

Die Erschließung für die Geschosswohnungsbauten erfolgt vom Europaweg, für die Reihenhauseinheiten von der Ostseestraße. Nach dem derzeitigen Stand der Vorhabenplanung sollen für die Geschosswohnungsbauten 30 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. 66 weitere Stellplätze werden oberirdisch an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet. 15 Stellplätze für die Reihenhäuser sollen als Sammelstellplatzanlage südlich der Reihenhäuser angeordnet werden. Die offenen Stellplatzanlagen werden im Übergang zu benachbarten Grundstücken eingefriedet und mit Einzelbäumen bepflanzt.

Besucherstellplätze sind ausreichend im öffentlichen Straßenraum vorhanden (bspw. Stellplatzanlage im Europaweg), sodass mit Ausnahme von vier Besucherstellplätzen für die Kirche (Baulast) keine weiteren Besucherstellplätze auf der Vorhabenfläche vorgehalten werden sollen.

Die zentrale Erschließung im WA 4 wird über einen Fußweg ausgebildet, der öffentlich gewidmet wird. Der wesentliche, offene Charakter der Siedlung mit zahlreichen Wegeverbindungen abseits der Straßen wird damit aufgegriffen und die Durchlässigkeit des Quartiers bleibt erhalten.

Hinsichtlich der Müllentsorgung soll im WA 4 angrenzend an den Europaweg ein Unterflursystem realisiert werden. Für das WA 3 ist eine klassische Müllsammlung in oberirdischen Müllcontainern angedacht.

An der westlichen Grundstücksgrenze des WA 4 wird ein kleiner privater Spielplatz gem. den Bestimmungen der Landesbauordnung für Kleinkinderspielplätze vorgesehen. Zudem wird nördlich des WA 4 eine private Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz umgewandelt und steht damit zukünftig der gesamten Wohnsiedlung zur Verfügung. Es besteht Anschluss an den öffentlich nutzbaren Fußweg durch das Quartier.



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf für die Neubebauung, Stand März 2024

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	115.945 qm
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	73.383 qm
Urbanes Gebiet	ca.	18.155 qm
Flächen für Gemeinbedarf (Alten- und Pflegeheim)	ca.	7.791 qm
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.250 qm
Straßenverkehrsfläche	ca.	14.704 qm
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca.	662 qm

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die zwischen Ostseestraße und Europaweg gelegenen Flächen soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, da dies überwiegend dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht. Die Kirche ist als Anlage für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet regulär zulässig.

Für die Reihenhausbebauung Ostseestraße 9 a-b – 35a-c sowie die Geschosswohnungsbauten Ostseestraße 10 a-h soll die bisherige Bindung für Altenwohnen aufgehoben werden, damit eine freiere Belegung der Wohnungen und der Reihenhäuser möglich ist. Ebenso entfallen soll die Festsetzung zur Begrenzung der Wohnfläche und der Zimmeranzahl je Wohnung.

Die Geschosswohnungsbauten Ostseestraße 2 und 2a und Europaweg 2a-c werden im Bestand sowohl für Wohnungen als auch für Ferienwohnungen genutzt. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, den Anteil an Ferienwohnungen und Nebenwohnungen im Plangebiet nicht weiter zu erhöhen. Ferienwohnungen können daher nur noch ausnahmsweise im Teilbereich WA 5 zugelassen werden, da sie hier im Bestand bereits vorhanden sind.

Im übrigen Plangebiet, in dem bereits nach bisherigem Planungsrecht keine Ferienwohnungen zulässig sind, sollen sie auch zukünftig ausgeschlossen werden, um die Dauerwohnnutzung zu sichern.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Nebenwohnungen. Hierunter werden Wohnungen verstanden, die zum überwiegenden Teil des Jahres (mehr als 50 % der Tage eines Jahres) unbewohnt sind. Mit dem Ausschuss von Nebenwohnungen soll verhindert werden, dass Wohnraum für die dauerhafte Wohnnutzung verloren geht. Da Nebenwohnungen die überwiegende Zeit des Jahres leer stehen, hat diese Art der Nutzung negative Auswirkungen auf den Charakter und die Funktion der Wohngebiete sowie die Nachbarschaft. Negative Effekte, bspw. als Folgen einer mangelnden Auslastung der technischen und sozialen Infrastrukturen oder fehlende soziale Kontaktmöglichkeiten in den Wohngebieten, sind aufgrund des in der Regel längeren Leerstands noch stärker als bei Ferienwohnungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets im Sinne der BauNVO ist bei einer weiteren Zunahme von Nebenwohnungen auf Dauer gefährdet. Auf Grund-

lage dieser besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung“ zu unterwerfen. Die Differenzierungen müssen sich dabei auf bestimmte Anlagentypen beziehen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 2014 - 4 BN 8.14 (VGH München)). Mit Nebenwohnungen, die an mehr als der Hälfte des Jahres unbewohnt sind, wird in der betreffenden Ausschlussfestsetzung ein Anlagentyp definiert, der im § 22 BauGB Verwendung findet und sich eindeutig zu Dauerwohnnutzungen abgrenzt.

Der Ausschluss von Nebenwohnungen gilt nicht, sofern sich eine betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans im Eigentum befand und zu einem späteren Zeitpunkt als Nebenwohnung selbst genutzt werden soll oder wenn in der Wohnung bereits zu Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Nebenwohnsitz gemeldet war. Im zweiten Fall ist auch ein Verkauf als Nebenwohnung möglich.

Hierdurch wird ein Vertrauensschutz für all jene Eigentümer:innen berücksichtigt, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Eigentum einer betreffenden Wohnung befanden bzw. diese bereits als Nebenwohnung genutzt haben. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden.

Nicht vom Ausschluss von Nebenwohnungen betroffen sind Berufspendler:innen, die für eine am Arbeitsort angemietete Wohnung ihren Nebenwohnsitz anmelden, da die Wohnung in der Regel zu mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres bewohnt wird und insofern nicht unter die Ausschlussregelung fällt.

6.2.2 Urbanes Gebiet

Für die derzeit mit einer Geflüchtetenunterkunft bestandene Fläche südlich der Ostseestraße ist eine zukünftige Nutzung durch Wohnen und/oder Gewerbe denkbar. Daher sollen die Flächen als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Das urbane Gebiet ermöglicht weiterhin den Fortbestand der Geflüchtetenunterkunft, da Anlagen für soziale Zwecke im urbanen Gebiet allgemein zulässig sind.

Als Folgenutzung kommt eine Wohnnutzung, ergänzt durch Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Betracht. Ferienwohnungen, Nebenwohnungen und Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, da sie nicht dem dauerhaften Wohnen dienen bzw. das Wohnen aufgrund des zu erwartenden hohen Besucheraufkommens stören. Einzelhandelsbetriebe werden ebenfalls aufgrund des zu erwartenden hohen Besucheraufkommens ausgeschlossen. Hiervon nicht betroffen sind kleine Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen können, wie kleine Kioske, Bäckerei-Verkaufsstellen, kleine Supermärkte. Im Rahmen der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Ortsansässigen vielfach der Wunsch vorgetragen, die Nahversorgung im Gebiet zu befördern, sodass die Läden zur Versorgung des Gebietes in den Nutzungskatalog des urbanen Gebiets aufgenommen wurden. Weiterhin zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

6.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Das bestehende Alten- und Pflegeheim (Ostseestraße 6-8) soll über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim gesichert werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans größtenteils beibehalten werden. Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Im WA 4 wird das zulässige Maß über die Festsetzung von auf die Baufelder bezogenen maximal zulässigen Grundflächen geregelt, die dem städtebaulichen Entwurf

entsprechen. Umgerechnet ergibt die zulässige Grundfläche eine GRZ von ca. 0,34 und liegt damit leicht über dem bisher zulässigen Maß, aber immer noch bei einem für allgemeine Wohngebiete üblichen und verträglichen Maß der baulichen Nutzung. Terrassen und deren Überdachungen, Balkone und Vordächer können das zulässige Maß um 15 % überschreiten. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da zumeist das reine Gebäude bereits die zulässige Grundfläche ausschöpft und Terrassen und Balkone als Außenwohnbereiche dennoch regulär zugelassen werden sollen.

Bei den nicht für eine Neubebauung vorgesehenen Bereichen werden die zulässigen Vollgeschosse aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Auf der Vorhabenfläche sind für die Geschosswohnungsbauten maximal drei Vollgeschosse und für die Reihenhäuser maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus ist ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zulässig.

Für das urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Bei der Gemeinbedarfsfläche werden die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und Geschossigkeit übernommen.

Allgemein gilt für die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 %, sofern der Bebauungsplan nichts anderes regelt. Dies bedeutet, dass die Gesamtversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist, bis zu 45 % des Baulands betragen darf und in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, bis zu 60 % des Baulands betragen darf.

Im WA 3 sollen die Stellplätze auf einer der Hausgruppe zugeordneten Fläche untergebracht werden. Für die Errichtung der Stellplatzanlage sowie die Bereitstellung von Flächen für Nebenanlagen wie Müllsammelstationen oder Technik ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,5 überschritten werden darf. Im WA 4 sollen die erforderlichen Stellplätze teils in einer Tiefgarage unterhalb des Baukörpers, teils auf oberirdischen, den Gebäuden zugeordneten Stellplatzanlagen untergebracht werden. Hier ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden darf. Im Teilgebiet WA 2 nehmen die vorhandenen Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen zusammen mit den Gebäuden bereits ein Maß von ca. 60 % des Grundstücks ein, weshalb für dieses Teilgebiet ebenfalls eine abweichende zulässige GRZ II von 0,6 festgesetzt wird.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung einer offenen Bauweise im Teilgebiet WA 4 die Errichtung von Einzelhäusern für den Geschosswohnungsbau. Dies bedeutet, dass Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig sind und die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Damit soll ein weitgehend offener Charakter in diesem Wohngebiet erreicht werden.

Für die Teilgebiete WA 1 und WA 3 wird eine Bebauung als Hausgruppen festgesetzt. Ziel ist die Erhaltung von bestehenden bzw. Realisierung von neuen Reihenhäusern auf diesen Grundstücken. Damit wird gartenbezogenes Wohnen ermöglicht.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 5 wird durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise die Möglichkeit geboten, Gebäude mit mehr als 50 m Länge zu errichten. Damit wird auf die im Bestand vorhandenen Bauformen reagiert und mögliche Umbaumaßnahmen können zugelassen werden. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die vorhandenen Gebäude bzw. wurden entsprechend der geplanten Bebauung festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen dabei durch Balkon um 2,0 m, durch Terrassen um 3,5 m und durch überdachte Eingänge um 2,5 m überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind notwendig, da die Baugrenzen tlw. relativ eng gefasst sind und im Bestand durch die vorgenannten Bauteile bereits überschritten werden und die Überschreitung auch für die Neubebauung ermöglicht werden soll.

6.5 Nebenanlagen

Um einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO vorzubeugen, werden Art und Umfang von Nebenanlagen beschränkt. Demnach sind Flächen für offene Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten, Nebenanlagen wie Müllsammelorte, Technikräume o.ä. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Fahrradschuppen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind regulär auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten und dauerhaft zu begrünen.

6.6 Erschließung

6.6.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen und innere Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Ivendorfer Landstraße und die im Plangebiet gelegenen Straßen Ostseestraße und Europaweg. Die Planung sieht keine Änderung der Verkehrsführung oder einen Ausbau der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen vor. Die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt. Die Zusatzverkehre können leistungsgerecht in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden.

6.6.2 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Plangebiet wird geprägt von Wegestrukturen abseits der Straßenverkehrsflächen. Diese Durchlässigkeit soll auch im Vorhabengebiet fortgeführt werden. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend ein 2,5 m breites Geh- und Leitungsrecht (GL) zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorger in der zentralen Achse des Teilbereichs WA 4 mit Zugängen zum Kirchenvorplatz und zum öffentlichen Spielplatz fest. Somit wird der Europaweg mittelbar über das Wegerecht mit der Ostseestraße verbunden. Auch die Kirche bleibt öffentlich erreichbar. Das Wegerecht wird grundbuchlich gesichert.

Der zentrale Weg dient gleichermaßen als Notwasserweg bei Starkregenereignissen, daher wird bei der Zweckbestimmung zusätzlich auf die entsprechenden Anforderungen hingewiesen.

Das Wegerecht im WA 4 schließt an ein Wegerecht auf der Gemeinbedarfsfläche an, welches sich in der Realität als private Straße zur Erschließung von privaten Stellplatzanlagen darstellt. Da die Eigentümer der Gemeinbedarfsfläche im vorliegenden Bebauungsplanverfahren jedoch nicht Vertragspartner der Stadt sind, kann dieses Wegerecht nicht grundbuchlich gesichert werden.

6.6.3 Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Anzahl der Kfz-Stellplätze

Für die Vorhabenfläche und das urbane Gebiet wird eine Stellplatzquote für Pkw festgesetzt. Danach ist bei Eigentumswohnungen je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen.

Bei freifinanzierten Mietwohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit und bei geförderten Mietwohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit anzuwenden.

Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen

Um sicherzustellen, dass das angestrebte durchgrünte und aufgelockerte Siedlungsbild nicht durch Garagen und Stellplätze dominiert wird, sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind dabei nur im WA 1 zulässig, da sie hier bereits im Bestand vorhanden sind. Im WA 4 soll eine Tiefgarage ergänzend zu den oberirdischen Stellplätzen gebaut werden, im WA 5 sind Tiefgaragen bereits im Bestand vorhanden, sodass die vorstehende Festsetzung für WA 4 und WA 5 auch Tiefgaragen umfasst.

Öffentliche Parkplätze/Besucherparkplätze

In der Ostseestraße sind ca. 60 öffentliche Parkplätze und im Europaweg sind 24 Parkplätze vorhanden. Öffentliche Parkplätze sind daher in ausreichender Anzahl vorhanden, sodass auf die Ausweisung zusätzlicher Besucherparkplätze auf der Vorhabenfläche verzichtet wird.

Fahrradabstellanlagen

Fahrradschuppen sind regulär außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die vorgesehene Planung auf der Vorhabenfläche lässt ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Fahrradstellplätzen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl an Fahrradstellplätzen erfolgt anhand der Zimmeranzahl in den Wohnungen:

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	≥ 7
Notwendige Fahrradstellplätze	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0

Zusätzlich sind 10 % der erforderlichen Fahrradstellplätze für Besucher:innen herzustellen.

Fahrradstellplätze sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen. Fahrradstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und möglichst in der Nähe der Hauseingänge zu positionieren.

6.7 Ver- und Entsorgung**6.7.1 Energie- und Trinkwasserversorgung**

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßen Europaweg und Ostseestraße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Trafostationen (Ostseestraße und Stellplatzanlage vor Ostseestraße 2a) sowie die an der Ivendorfer Landstraße befindliche Gasanlage werden als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert. Im Rahmen des Neubauvorhabens wird zusätzlich im Teilgebiet WA 3 angrenzend an die Ostseestraße eine Trafostation gesichert.

Um eine umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen für das Neubauvorhaben zu erreichen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Energiekonzept erstellt. Es wird angestrebt, Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen im Gebiet zu nutzen. Fossile Energieträger und feste Biomasse sind hinsichtlich der Wärmeversorgung ausgeschlossen.

6.7.2 Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz auszugehen. Die Trave-Netz hat bestätigt, dass ein Löschwassergrundschutz bis zu 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Grundstück bei einer Ergiebigkeit von mind. 50 % des insgesamt Löschwasserbedarfs sichergestellt werden. Die gesamte für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist in einem Umkreis von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sicherzustellen.

Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von den Bauträger:innen nachzuweisen ist.

6.7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation der Entsorgungsbetriebe.

In einem umfassenden wasserwirtschaftlichen Begleitplan (Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, 2023/2024) wurde für das Plangebiet, insbesondere für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 der Umgang mit dem Niederschlagswasser, dessen Rückhaltung sowie gedrosselte Weiterleitung an das nördlich des Europawegs gelegene Regenrückhaltebecken untersucht und in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) und der unteren Wasserbehörde ein Konzept zur Umsetzung erstellt.

Das Entwässerungskonzept sieht für die Vorhabenfläche keine Versickerungsmaßnahmen vor, da der vorliegende Boden wenig versickerungsfähig ist. Stattdessen soll die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers weitestgehend wie im Bestand beibehalten werden und in das Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich des Europawegs abgeleitet werden. Da das RRB jedoch laut Aussagen der EBL überlastet ist, hat im Vorhabengebiet eine Rückhaltung auf den Grundstücken (über Gründächer, Rigolen) und gedrosselte Abgabe zu erfolgen.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Abflussmenge in das Regenrückhaltebecken von 740,91 l/s vorgesehen, die nicht überschritten werden darf. Entsprechend werden im Gutachten konkrete Drosselabflussmengen für die einzelnen Teilgebiete des Plangebiets definiert und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im gesamten Plangebiet sollen bei Neubauvorhaben zur Verminderung des Abflusses und zur Förderung der Verdunstung die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 80 % mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm begrünt werden; für Nebenanlagen ist ein Substrataufbau von 10 cm vorgesehen. Zusätzlich kann durch einen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau bei offenen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie durch die Begrünung von Tiefgaragendecken das Regenrückhaltebecken insgesamt entlastet werden, da nicht die gesamte anfallende Wassermenge ungedrosselt in das Becken fließt und ein Teil des Wassers aus den Rückhaltemaßnahmen verdunstet kann.

Im Falle von Starkregenereignissen sind Überflutungsvorsorgen über Rückhalteräume und Notwasserwege zu treffen. Im Bestand wird das Wasser der Topographie folgend über die öffentlichen Verkehrsflächen der Ostseestraße und des Europawegs von Süden nach Norden in Richtung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens geleitet. Im Bereich der Wendeanlage des Europawegs befindet sich eine Senke, mit 6,90 m NHN gleichzeitig der tiefste Punkt im Gelände, wo sich Wasser temporär ansammeln kann.

Im Vorhabengebiet dient der zentrale Erschließungsweg als Notwasserweg. Wie auch im übrigen Plangebiet lässt sich ein Gefälle von Süden nach Norden feststellen, sodass das Wasser über das Wegerecht direkt zum Rückhaltebecken geleitet werden kann.

Im Sinne einer multifunktionalen Flächennutzung soll die Kinderspielfläche bei Starkregenereignissen als Überflutungsfläche dienen. Die Aufteilung der Überflutungsflächen soll so erfolgen, dass nicht die Spielgeräte und Sandflächen überflutet werden, sondern bspw. der Sitzbereich für Erwachsene oder Rasenflächen am Rand der Grünfläche. Das Wasser soll anschließend gedrosselt

von der Grünfläche in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Die Einstautiefe in den Überflutungsbereichen soll maximal 20 cm betragen. Die öffentliche Grünfläche wird zusätzlich als „Überflutungsfläche Starkregen“ in der Planzeichnung vermerkt.

In Teilen des Geltungsbereiches befinden sich Geländesenken, von denen die potentielle Gefahr einer Überflutung bis zu 0,7 m durch Starkregen besteht. Für zukünftige bauliche Veränderungen im Gebiet sind die genannten Höhenentwicklungen und vorhandenen Geländesenken zu berücksichtigen, sodass jegliche Art von Schäden und Beeinträchtigungen, insbesondere auf privaten Flächen, vermieden werden.

6.7.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der Abfallentsorgung für das Vorhabengebiet werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Nebenanlagen gesichert. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über den Europaweg, die Ostseestraße sowie über die Straße Kleines Haff.

Für die Mehrfamilienhäuser des Neubauvorhabens (WA 4) ist ein Unterflurmüllsystem angedacht. Diese stehen nicht in Konkurrenz zur Wohnfläche, die sich bei einer Unterbringung in den Gebäuden entsprechend reduzieren würde, und treten aufgrund ihrer geringen oberirdischen Größe weniger im Freiraum in Erscheinung. Die Flächen für die Unterflursysteme sind auf den privaten Grundstücksflächen angrenzend an den Europaweg vorgesehen. Für die Reihenhäuser auf der Vorhabenfläche (WA 3) ist eine klassische Müllsammlung in oberirdischen Containern angedacht. Hierfür sind Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung eingetragen.

6.8 Grün, Natur und Landschaft

6.8.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Die Anzahl der Kinder im Plangebiet wird sich durch die geänderte Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet, keine Beschränkung auf Altenwohnen) sowie die Wohnungsneubauten in den nächsten Jahren vsl. erhöhen. Im Vergleich zum Bestand erwachsen hieraus größere Bedarfe an Kinderspielflächen. Daher soll im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz für bis zu 12-jährige Kinder mit einer Größe von 1.250 m² am nordwestlichen Rand der für die Wohnungsneubauten am Europaweg vorgesehenen Fläche (Vorhabenfläche) neu geschaffen werden. Der konkrete Spielplatzbedarf wurde auf Basis des flächenbezogenen Richtwerts gemäß DIN-18034 im Zusammenhang mit den empfohlenen Mindestgrößen ermittelt. Die Übertragung und Herrichtung der Fläche wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Durch den bereits bestehenden, öffentlichen Geh- und Radweg ist eine gute Einbindung in die Nachbarschaft (Bestandsbebauung Pommernzentrum sowie Wohngebiet Kleines Haff) gegeben.

6.8.2 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Sicherung von wertvollen Vegetationsstrukturen

Die prägenden und wertvollen, z.T. gesetzlich geschützten Vegetationsstrukturen im Plangebiet sollen planungsrechtlich gesichert werden. Dazu werden die entsprechenden Flächen in der Planzeichnung entweder mit einem flächigen Erhaltungsgebot versehen wie z.B. die randlichen Knicks und Gehölzgürtel oder als zu erhaltende Einzelbäume dargestellt. Dies umfasst folgende Grünstrukturen:

- Knick am Weststrand;
- Feldhecke und Straßenbäume an der Ivendorfer Landstraße (zwischen Straße und Rad- und Fußweg);
- Knick/Feldhecke auf privaten Grundstücksflächen (WA 5) westlich des Fuß- und Radweges an der Ivendorfer Landstraße;
- Straßenbäume im Europaweg, in der Ostseestraße und im Bereich privater Stellplatzanlagen;

- Alleen und Baumreihen auf privaten Grundstücksflächen, insbesondere parallel zur Ostseestraße und parallel zur privaten Erschließungsachse zum Alten- und Pflegeheim;
- 6 Ersatzbäume im MU an der Ivendorfer Landstraße (Ersatzpflanzungen im Zuge des Baus der Geflüchtetenunterkunft);
- Weitere Einzelbäume im Plangebiet, z.B. markante Einzelbäume im WA 1 und WA 2

Der Knick am Südrand des Geltungsbereiches liegt nicht innerhalb des Plangebietes. Teilweise ragt der Kronenüberhang der großen Überhänger in die Flächen des urbanen Gebietes.

Weitere 9 Ersatzbäume, die im Zuge des Baus der Geflüchtetenunterkunft gepflanzt wurden, liegen im festgesetzten Baufeld des urbanen Gebietes und werden nicht zur Erhaltung festgesetzt. Sollten sie im Rahmen einer veränderten Nutzung (Aufgabe der Geflüchtetenunterkunft) überplant werden, sind sie entsprechend auszugleichen.

Pflanzung von zusätzlichen Vegetationsstrukturen

Zur Ergänzung der Biotopverbundstrukturen sollen auf dem Grundstück südlich der Ostseestraße am westlichen und östlichen Rand naturnahe Bepflanzungen erfolgen. Hier wurden bereits im Zuge der Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte Wälle aufgeschoben und bepflanzt. Hier ist im Zuge einer Neubebauung eine naturschutzfachliche Optimierung i.S. einer flächigen, knicktypischen Gehölzbepflanzung umzusetzen.

Im Bereich des Neubauvorhabens auf dem Grundstück der ehemaligen Ostsee-Akademie werden die Bestandsgebäude und Stellplatzflächen vollständig abgerissen und durch neu zugeschnittene Baufelder und Stellplatzflächen ersetzt. Mit derzeit vorliegender Planung ist davon auszugehen, dass Bäume, die direkt im festgesetzten Baufeld liegen, gefällt werden müssen. Bei Bäumen im nahen Umfeld der Baugrenzen bzw. am Rand von geplanten Stellplatzanlagen oder im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob ein Erhalt möglich und sinnvoll ist.

Für die überplanten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen, von denen voraussichtlich ein großer Teil im neuen Quartier gepflanzt werden kann. Hierzu schafft der Bebauungsplan mit den Festsetzungen zur Begrünung von einerseits Stellplatzanlagen mit 1 Laubbaum für je angefangene 6 Stellplätze sowie rahmenden Laubholz-Hecken ab Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sowie andererseits Freiflächen mit der Pflanzung von 1 Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche neue Vegetationsstrukturen im Gebiet.

Zur weiteren Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sind die Vorgärten - abgesehen von Stellplatz- und Erschließungsflächen - gärtnerisch mit bodenbedeckender Vegetation anzulegen.

Auch der nördlich der neuen Wohngebäude liegende Kinderspielplatz ist zu begrünen. Auf der Spielplatzfläche sind mind. acht Bäume zu pflanzen und eine rahmende Laubholz-Hecke anzupflanzen.

Für Neupflanzungen sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume / Gehölze gemäß den Pflanzlisten zu verwenden. Hierdurch wird dafür Sorge getragen, dass die Pflanzen gut mit dem städtischen Umfeld und regionalen Klimaanforderungen zurechtkommen. Der Pflegeaufwand wird minimiert, weil die ausgewählten Arten weniger schnell unter Trockenstress leiden.

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

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünten Oberflächen und Fassaden aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung. Eine vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgarage von mind. 50 cm bzw. im Bereich von Baumpflanzungen von mind. 1,0 m Substrataufbau schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen

bei. Gleichzeitig kann durch die Bepflanzung von Fassaden ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt und Verdunstung im Quartier geleistet werden.

Zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft sowie zur Regenerwasserrückhaltung werden Dachbegrünungen auf den Haupt- und Nebengebäuden sowie die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.

Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna ist in den Außenanlagen eine insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen (z.B. Leuchten mit warmweißem Licht mit weniger als 2.200 Kelvin). Aufgrund des geplanten Eingriffes in bestehende Gehölzstrukturen und Überplanung von bestehenden Gebäuden sind zur Vermeidung von Verboten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) artenschutzfachliche Ersatzmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des artenschutzfachlichen Gutachtens wird festgesetzt, dass als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Brutplätzen von Gebäudebrütern sowie von potenziellen Fledermausquartieren künstliche Ersatzquartiere fachgerecht anzubringen und zu unterhalten sind. Bei festgestelltem Besatz ist die Maßnahme vorgezogen auszuführen.

Im Rahmen des erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurde auf der Grundlage des geltenden Planrechts eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es wurde für die einzelnen Teilgebiete geprüft, ob die planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsraten geringer, höher oder gleichbleibend ausfallen. Die Bilanzierung zeigt auf, dass mit den gegenüber dem geltenden Planrecht geänderten Festsetzungen keine wesentliche zusätzliche Versiegelung einhergeht (< 30 m²).

6.9 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 5 dB(A) berücksichtigt (entspricht einer Verdopplung des planfestgestellten Umschlags am Skandinavienkai). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt unter Berücksichtigung des Hafenlärms durch Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109.

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 Immissionsorten 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-19 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. Diese Bereiche sind indes nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und bei 45 dB(A) nachts, für urbane Gebiete 60 dB(A) tags und bei 50 dB(A) nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen für allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und bei 49 dB(A) nachts, für urbane Gebiete 64 dB(A) tags und bei 54 dB(A) nachts.

In den Bereichen der Wohngebiete und des urbanen Gebietes, in denen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, werden diese Werte größtenteils eingehalten.

Eine Überschreitung des Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertes im Nachtzeitraum ergibt sich für den östlichen Teil der Vorhabenfläche am Europaweg und die Bestandsgebäude Europaweg 2 a-c.

Maßnahmen

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenzen, schallgedämmte Lüftungen und verglaste Außen-sitzbereiche 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 maßgebliche Außenlärmpegel von mehr als 58 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.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich feststellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der maßgebliche Außenlärmpegel von 63 dB(A) tags innerhalb eines Abstands von bis zu 50 m, gemessen von der Straßenmitte der Ivendorfer Landstraße, überschritten wird.

Außenwohnbereiche sind in diesem Bereich zur Ivendorfer Landstraße 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.

6.10 Baugestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

Dächer

Im Plangebiet sind sämtliche Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 10° auszuführen und zu begrünen.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie die Dachflächen nicht um mehr als 2,0 m überschreiten und zu den Außenwänden mindestens um das Maß ihrer Höhe abgerückt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die technisch notwendigen Aufbauten für vorbeigehende oder –fahrende Personen nicht zu sehr auffallen und die Höhenwirkung der Gebäude nicht verstärkt wird.

Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit rotem, beige oder grauem Sicht-/Verblendmauerwerk oder mit Putz in Weiß oder gedeckten Farben auszuführen. Glänzende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen. Hiermit kann eine harmonische Gestaltung sichergestellt werden, die sich in den bestehenden Siedlungskontext einbindet und eine dauerhaft attraktive Erscheinung als Wohnstandort gewährleistet.

Für Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10 m beträgt, gilt, dass diese mit Vegetationsrankgerüsten auszustatten und mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (e) im Abstand von 2 m zu bepflanzen sind. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Mit der Festsetzung sollen monotone, abweisende fensterlose Gebäudeansichten vermieden werden. Zusätzlich wirkt sich die vertikale Begrünung besonders positiv auf die Verdunstung und die Artenvielfalt im Quartier aus.

Einfriedungen

Mit dem Ziel, in der Siedlung einen möglichst grün geprägten, einheitlichen Straßenraum zu schaffen, wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den festgesetzten Wegerechten für die Allgemeinheit nur in Form von Laubholzhecken gemäß Pflanzliste mit einer Höhe von mindestens 1,0 m zulässig sind. Darüber hinaus sind zur Begrünung des Quartiers sowie als Sicht- und Blendschutz der umliegenden Wohngebäude oberirdische Stellplatzanlagen (> 4 Stellplätze) an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Laubholzhecken gemäß Pflanzliste c) dauerhaft zu einzugrünen.

Um zu vermeiden, dass die Pflanzungen in die Verkehrsflächen oder auf benachbarte Grundstücke ragen, muss der Pflanzenmittelpunkt der Hecken jeweils einen Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Um den Abgrenzungs- und Sicherheitsbedürfnis der Wohnbevölkerung zu entsprechen, sind zusätzlich zu Hecken grundstückseitig durchsehbare Draht- und Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Zäune sind zum Grundstück hin zu orientieren, die Hecke zu öffentlichen Flächen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, dabei dürfen sie eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und/oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind hingegen unzulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Zudem soll mit der Einschränkung der Größe der Werbeanlagen ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und weiterhin ein Standardmaß an

Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

6.11 Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand

Westlich und östlich des Plangebiets grenzen zwei Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an:

- nordwestlich auf dem Flurstück 46/1, Flur 2, Gemarkung: Rönna
- östlich der Ivendorfer Landstraße auf dem Flurstück 95, Flur 2, Gemarkung: Rönna

Zu den angrenzenden Waldflächen ist nach § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 27.10.2023 ein Abstand von mindestens 30 m (Waldabstand) einzuhalten. Die Waldabstandsbereiche werden gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten 30 m tiefen Waldabstandsstreifens ist gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG die Errichtung von Gebäuden verboten. Nach § 24 LWaldG zählen auch genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude gem. § 61 LBO, wie Geräteabstellraum, Carport, Gartenhäuschen und ähnliche Anlagen mit geringem umbauten Raum zu Anlagen, die innerhalb des Waldabstandes verboten sind.

Die bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen genießen jedoch Bestandsschutz und können weiter genutzt und instandgehalten werden. Der Bestandsschutz umfasst Bauunterhaltungsmaßnahmen sowie Um- und Erweiterungsbauten, sofern sie die Gefahrenlage nicht verschärfen. Ein Verschärfen der Gefahrenlage wäre bspw. durch Heranrücken an den Wald mit einem Anbau oder dem Einbau eines Kamins gegeben.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Finanzielle Auswirkungen

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

7.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Das unter 5.1 beschriebene Neubauvorhaben, welches in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 realisiert werden soll, beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt rund 140 Wohneinheiten (WE), die sich wie folgt auf die Wohnungstypen verteilen:

- Ca. 125 WE im Geschosswohnungsbau sowie
- 15 WE in Reihenhäusern.

Aufgrund der bisher nicht absehbaren Entwicklung der Fläche südlich der Ostseestraße in Bezug auf den Anteil gewerblicher Nutzungen kann für diese Fläche keine Prognose zur Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten abgeleitet werden.

Geförderter Wohnungsbau

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

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 28.03.2019 sind in allen Bebauungsplanverfahren mind. 30 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Das sind in Summe nach derzeitigem Stand der Planung im Vorhabengebiet ca. 38 Wohneinheiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt jedoch im Hinblick auf die attraktiven Förderbedingungen eine höhere Quote an geförderten Wohnungen zu realisieren (aktuell ca. 57 % bzw. 80 WE). Der geförderte Wohnungsbau wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger gesichert.

7.3 Wohnfolgebedarfe

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,0 Personen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau und 2,5 Personen je Reihenhausscheibe ist bei Umsetzung des unter 5.1 beschriebenen Vorhabens (125 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 15 Reihenhäuser) mit insgesamt rund 288 neuen Bewohnern zu rechnen.

Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

Bei Umsetzung des vorgenannten Vorhabens entsteht ein Bedarf von insgesamt 28 Kita-Plätzen, davon 9 Kinder für den Krippenbereich (unter 3 Jahre) und 19 Kinder für den Kita-Bereich (3 bis 6 Jahre). Der Kitaplatzbedarf kann durch die in Travemünde vorhandenen und neu entstehenden (bspw. Neue Teutendorfer Siedlung) Kitas gedeckt werden.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Für ein Neubauvolumen von ca. 140 Wohneinheiten ist mit einem Grundschulbedarf von 6 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.

Spielplatzbedarf

Aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld fehlenden Spielplätze ist die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes Bestandteil der Planung. Der konkrete Spielplatzbedarf wurde auf Basis des flächenbezogenen Richtwerts gemäß DIN-18034 im Zusammenhang mit den empfohlenen Mindestgrößen ermittelt und beträgt rund 1.250 m². Die Übertragung und Herrichtung der Fläche wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Aufgrund der bisher nicht absehbaren Entwicklung der Fläche südlich der Ostseestraße in Bezug auf den Anteil gewerblicher Nutzungen kann für diese Fläche keine Prognose zur Anzahl zusätzlicher Bewohner/Kinder und sich daraus ergebenden Folgebedarfen abgeleitet werden.

7.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung eines bebauten Innenbereichs handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Für die Umsetzung der konkreten Vorhabenplanung in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 muss vsl. ein Großteil der vorhandenen Bäume gefällt werden. Innerhalb des Plangebiets werden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung, der Beschränkung der neu zu versiegelnden Flächen sowie den Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser können die Eingriffe auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

7.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Anhand der Untersuchungsergebnisse der Potenzialanalyse wurde festgestellt, ob die Umsetzung des Bebauungsplans 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – gegen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen kann bzw. inwieweit Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Die Vorschriften des Artenschutzes finden sich in den §§ 44 und 45 BNatSchG. Die gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände (Kurzdarstellung) wurden berücksichtigt:

- Verbot, Tiere zu töten, zu verletzen oder zu fangen (Tötungsverbot)
- Verbot, Tiere während bestimmter Zeiten zu stören (Störungsverbot)
- Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot)

Für die relevanten und im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten der Artengruppe Vögel und Fledermäuse wurde abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Arten erwarten lassen.

Die meisten im Plangebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten können ausweichen und die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG wird vermieden. Bei Abriss von Gebäuden und bei Rodung von Bäumen gehen potenzielle Brutplätze von Gebäudebrüterarten (Hausrotschwanz, Haussperling und Mehlschwalbe) verloren. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, wenn neue Nistmöglichkeiten geschaffen werden.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in Gebäuden und einzelnen Bäumen durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird.

Um den Verbotstatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erfüllen, sollen außerdem fledermaus- und insektenfreundliche, nach unten strahlende Lampen verwendet und die nächtliche Lichtmenge reduziert werden.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplans treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht auf.

7.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die beabsichtigte Neubebauung der Ostsee-Akademie sowie des zugehörigen Wirtschaftsgebäudes erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern.

Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie wurde das sonstige Sondergebiet Soziales und Kultur obsolet. Daher wird die Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Die Beschränkung auf Altenwohnen wird aufgehoben, um eine freie Vergabe der Wohnungen zu ermöglichen.

Eine Ferienwohnnutzung war gem. bisherigem Planungsrecht nur im Teilbereich südlich der Kirche zwischen Ivendorfer Landstraße und der Privatstraße (Ostseestraße 2 und 2a) zulässig und stand im Zusammenhang mit den Einrichtungen des Pommernzentrums. Für die Mehrfamilienhäuser im Europaweg wurde eine Befreiung für Ferien-Apartmenthäuser im Jahr 2008 erteilt. Zur Sicherung der vorhandenen Ferienwohnnutzung sind im Teilbereich WA 5 weiterhin Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig. Ziel ist jedoch, das Dauerwohnen zu stabilisieren und den Anteil der Ferienwohnungen nicht weiter zu erhöhen. Die Verträglichkeitsquote von Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet liegt bei ca. 15-20 %. Solang diese Quote überschritten ist, sollen neue Ferienwohnungen nicht mehr genehmigt werden.

Für Nebenwohnungen gilt gemäß klarstellender Festsetzung des Bebauungsplans ein Bestandschutz für alle Nebenwohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestanden (Meldung als Nebenwohnsitz bei der Meldebehörde). Wird die eigene Wohnung

zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans noch nicht als Nebenwohnsitz genutzt, sondern als Ferienwohnung oder vermietete Dauerwohnung, kann die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Eigentümer:innen dennoch als Nebenwohnung genutzt werden. Neue Nebenwohnungen, sofern sie den vorgenannten Bedingungen nicht entsprechen, sind zukünftig jedoch unzulässig. Dies bezieht sich ausdrücklich nur auf Nebenwohnungen, die weniger als die Hälfte des Jahres genutzt werden (insbesondere Freizeitwecken dienende Nebenwohnungen). Vom Ausschluss nicht betroffen sind Nebenwohnungen von i.d.R. Berufspendler:innen, die regelmäßig zu Arbeitszwecken bzw. aufgrund der Nähe zum Arbeitsort die Nebenwohnung bewohnen.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB für Eingriffe in zulässige oder ausgeübte Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Ferienwohnungen waren ursprünglich für Gäste der Einrichtungen und Veranstaltungen des Pommernzentrums vorgesehen. Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie besteht nun kein funktionaler Zusammenhang mehr. Ein Anspruch auf Fortbestand der Ferienwohnungen besteht nicht. Da den Eigentümer:innen jedoch die Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht angelastet werden kann, bleiben Ferienwohnungen weiterhin ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren werden die als Unterart der Wohnnutzung bisher regulär zulässigen Nebenwohnungen künftig ausgeschlossen. Die bestehenden Nutzungsrechte werden dennoch nicht wesentlich eingeschränkt, da eine dauerhafte Wohnnutzung nach wie vor uneingeschränkt möglich ist und die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans ausgeübten, genehmigten oder genehmigungsfähigen Ferien- und Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen.

Aufgrund der Einordnung einer privaten Fläche nordwestlich des Plangebietes als Waldfläche gem. § 2 LWaldG ist ein 30 m Waldabstand gem. § 24 LWaldG nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. U.a. zur Verhütung von Waldbränden sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB innerhalb des Waldabstands durchzuführen. Daher mussten die überbaubaren Flächen innerhalb des Waldabstandes aufgehoben werden.

Die gegenwärtig innerhalb des Waldabstands vorhandenen Gebäude wurden gem. früher geltendem Baurecht genehmigt und unterliegen daher dem baurechtlichen Bestandsschutz. Demnach sind die Weiternutzung sowie Bauunterhaltungsmaßnahmen oder Umbauten weiterhin erlaubt, sofern diese Maßnahmen die bereits vorhandene Gefahrenlage nicht erhöhen, z.B. Einbau eines Kamins oder Bauweise, die einem Windwurf weniger gut standhält.

Da die innerhalb des Waldabstands befindliche Bebauung älter als sieben Jahre ist, wäre nach § 42 Abs. 3 BauGB lediglich eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung zu leisten. Die „ausgeübte Nutzung“ umfasst den zum Zeitpunkt der Änderung der zulässigen Nutzung (Inkrafttreten des Bebauungsplans 32.77.00) tatsächlich vorhandenen Bestand an Bausubstanz und seine Nutzung. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Gebäude aufgrund des Bestandsschutzes im genehmigten Umfang unverändert weiter genutzt werden dürfen. Zulässig bleiben auch Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Erweiterungen wären bereits nach geltendem Planrecht nicht möglich, da die Baugrenzen die Gebäude eng umfassen und das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft ist. Ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 3 BauGB ist daher nicht erkennbar. Der Bereich Soziale Sicherung sieht weiterhin einen hohen Bedarf an Unterkünften für Geflüchtete. Im urbanen Gebiet kann die Geflüchtetenunterkunft regulär als Anlage für soziale Zwecke weiterbetrieben werden.

Allgemein gültige Festsetzungen des Bebauungsplans, wie die Verpflichtung zum Gründach, greifen im Bestandsgebiet erst, wenn ein Neubau auf den Flächen beantragt wird. Umbauten, Sanierungen und Nutzungsänderungen führen nicht zu einer verpflichtenden Umsetzung.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (städtebauliche Verträge) zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenträger geschlossen.

In den städtebaulichen Verträgen werden u.a. die Kostenübernahme für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger, Baufristen, Regelungen zum geförderten Wohnungsbau, Abgabe der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielfläche), die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und Regelungen zur Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken (Vorhabengebiet) gesichert.

9. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 07.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes 32.77.00 – Europaweg/Ostseestraße – beschlossen. Die Anmerkungen der städtischen Bereiche sind in die Begründung zum Aufstellungsbeschluss eingeflossen.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 (nördlich der Ostseestraße) sowie Gemischte Baufläche (südlich der Ostseestraße).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 05.04.2024 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Hansestadt Lübeck sowie durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Planungen und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Ergänzend wurde am 19.03.2024 eine Informationsveranstaltung in der Stadtschule Travemünde abgehalten, an der ca. 69 Bürger:innen teilnahmen und Gelegenheit zu Anregungen und Erörterung hatten. Die Anregungen aus der Informationsveranstaltung sind ebenfalls in den Bericht zur Prüfung und Abwägung eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Informationsveranstaltung wurden insbesondere Anregungen und Bedenken zu verkehrlichen Auswirkungen, zur Stellplatzsituation, zur baulichen Dichte, zur Infrastruktur, zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Einschränkung der Nutzungsvielfalt geäußert. Die Anregungen und Bedenken wurden geprüft und sind in die weitere Ausarbeitung des Planwerks eingeflossen.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die zum Beispiel Gegenstand einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen vorbehalten.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 18.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 18.03.2024 bis zum 19.04.2024 aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen sind insbesondere die Entwässerungsplanung, die Maßnahmen zur Begrünung, der Artenschutz, der Immissionsschutz sowie Auswirkungen durch das Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein konkretisiert worden.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden bereits folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GmbH, April 2019
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Waack + Dähn, März 2023
- Baugrunduntersuchung und -beurteilung, Baukontor Dümcke, Februar 2022 (Anlage zum wasserwirtschaftlichen Begleitplan)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit überschlägiger Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Andresen Landschaftsarchitekten, Juni 2024
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung, Biologe Karsten Lutz, Mai 2024
- Energiekonzept (Vorhabenfläche)

Lübeck, den 19.06.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Zim

in Zusammenarbeit mit dem Büro

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

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
Lippeltstraße 1
20097 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 allgemeinen Wohngebiet;
- 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 allgemeinen Wohngebiet;
- Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten für Wohnungsbau oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auf der heute als Geflüchtetenunterkunft genutzten Fläche südlich der Ostseestraße.

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, Urbanes Gebiet
<i>Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Erläuterung:</i>	Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandel
<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. 32.000 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
Kommentar:	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 (UVP) 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 urbanes Gebiet (MU) gemäß textlicher Festsetzungen. Zudem setzt der Bebauungsplan die maximale Ausnutzbarkeit dieser Gebiete (Maß der baulichen Nutzung) durch Festsetzung von Baufenstern, Grundflächenzahlen bzw. maximalen Grundflächen 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 Wohn- und das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen. Das Vorhaben fördert die nachhaltige Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Siedlung.	[]	[x]

¹ § 14b Abs. 3 UVP: „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 mit einer Lärmbeeinträchtigung durch Hafelärm am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.</p> <p>Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, insbesondere den Schlafräumen, 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. Die ortsbildprägenden Baumreihen an den Rändern des Plangebiets und in den Planstraßen werden überwiegend durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Erhalt gesichert.</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</p>	
--	--	---	--

		<p>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 Unumkehrbarkeit 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 Bundesnaturschutzgesetzes	Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden	[]	[x]
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. Eine bisher durchgeführte Prüfung der Versöhnungskirche hat keinen vorhandenen Denkmalwert erkannt. Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich	[]	[x]

		<p>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 Abs. 2 BauGB kann zur Anwendung kommen.