Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2024/13658
öffentlich

Lübeck, 24.10.2024

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 - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.11.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.11.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.11.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.11.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.

   Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

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

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan entsprechend dem beiliegenden Entwurf (Anlage 6) zu berichtigen.

4. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 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
- [x] Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 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
- [x] vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- [ ] Ja (Anlage 1)
- [x] Nein
  (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 7.1 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- [ ] Nein
- [x] Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

Anlage 1: Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 2: Bebauungsplan 32.77.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)

Anlage 3: Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)

Anlage 4: Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)

Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan 32.77.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 6: Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes (einschließlich Ausschnitt aus dem geltendem Flächennutzungsplan)

Senatorin Joanna Hagen

Anlage 1

Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 24.10.2024

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus den folgenden Beteiligungsverfahren:

Teil A: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Teil C: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In den Teilen C und D werden all jene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren behandelt, die für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben. Der Bericht wurde um all jene Stellungnahmen gekürzt, deren Inhalte bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung gefunden haben, sodass diesbezüglich eine Abwägungsentscheidung nicht mehr erforderlich ist, bzw. die aufgrund aktuellerer Stellungnahmen derselben Träger öffentlicher Belange / Einwender:innen oder aufgrund einer veränderten Planung überholt sind.

Aufgestellt:
Lübeck, den 24.10.2024
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / Zim
in Zusammenarbeit mit den Büros claussen-seggelke stadtplaner und Andresen Landschaftsarchitekten

Teil A: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind im Zeitraum vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 insgesamt 15 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem beauftragten Planungsbüro eingegangen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Stellungnahme A (Schreiben vom 30.07.2024)		
1.1 Definition des im urbanen Gebiet zulässigen Gewerbes ist unklar *„Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie, die Kernstück des Pommernzentrums war, ist der Funktionszusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge nicht mehr gewahrt. Ein weiteres Ziel ist daher die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet und einem urbanen Gebiet (Fläche südlich der Ostseestraße). Das urbane Gebiet ermöglicht eine bauliche Nutzung zu Wohn- und Gewerbezwecken mit unterschiedlichen Nutzungsanteilen.“* Was kann man kann sich unter dem Begriff „Gewerbezwecke“ vorstellen? Eine Bäckerei? Ein kleines Geschäft? Ein Zentrallager von Amazon?	Urbane Gebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Neben Wohnnutzungen können aber auch soziale sowie gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden. Zulässig in einem urbanen Gebiet sind nur solche gewerblichen Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, wie z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden wie Bäckereien, Kioske oder kleine Nahversorgungsbetriebe, aber auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Hierzu können insbesondere Dienstleistungsbetriebe, aber auch kleinere Handwerksbetriebe zählen. Lager und Logistikzentren grenzen sich von dem Gewerbe, das wohnverträglich ist, hingegen deutlich ab, da hierbei von erheblichem Mehrverkehr und zusätzlichen Emissionen auszugehen ist. Logistikzentren werden klassischerweise in Gewerbegebieten oder Industriegebieten realisiert. Sie sind in dem geplanten urbanen Gebiet unzulässig.	Klarstellung
Nr. 2 Stellungnahme B (Schreiben vom 13.08.2024)		
2.1 Einbeziehung Europaweg 2a-c in den Bebauungsplan wird abgelehnt Für das Objekt Europaweg 2 besteht eine Baugenehmigung. Der Bau wurde Ende 2012 abgeschlossen und das Objekt	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
wird seither bewirtschaftet. Insofern betreffen die Festlegungen aus dem Bebauungsplan 32.77.00 nach Auffassung des Einwenders den Europaweg 2 nicht, da die Baugenehmigung den Bestand Europaweg 2 schützt. Es ist in den Ausführungen zum Bebauungsplan 32.77.00 an einigen Stellen der Hinweis gegeben, dass die betreffende Regelung nur das Neubauvorhaben betrifft. In der Aufstellung der betroffenen Flurstücke sind dann die Flurstücke des Europawegs 2 ebenfalls aufgeführt und dem Bereich WA 5 zugeteilt. Damit wird nach Auffassung des Einwenders die o.g. Baugenehmigung womöglich überschrieben. Zitat aus der Begründung: "*Es ergibt sich somit das Erfordernis einer Überplanung … für die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen…*". Damit wären die Rechte des Europaweg 2 gewahrt. Allerdings wird an anderen Stellen sehr wohl auf Festsetzungen hingewiesen, die den Europaweg 2 nicht ausnehmen, sondern in seinen Rechten beschneiden. Das ist aus Sicht des Einwenders nicht zulässig. In diesem Sinne erwartet der Einwender, dass das Objekt Europaweg 2 mit den zugehörigen Flurstücken aus den Regelungen des Bebauungsplans 32.77.00 entfernt wird und entsprechende Textpassagen den Europaweg 2 deutlich ausnehmen. Dieses betrifft insbesondere die Nutzung der Wohnungen. Die Zielsetzung Ostsee-Akademie ist nicht mehr gegeben.	Im vorliegenden Fall ist es erforderlich, nicht nur die Flächen für die konkret neu geplante Wohnbebauung zu betrachten, sondern auch die umliegenden Flächen, da mit Aufgabe der Ostsee-Akademie als Kernstück des Pommernzentrums der Funktionszusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge verloren gegangen ist. Es ist – wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen – neben der konkreten Vorhabenplanung deshalb auch Ziel der Hansestadt Lübeck, die bestehenden Siedlungsbereiche planungsrechtlich neu zu ordnen. In diesem Zuge werden nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen aufgehoben und neue hinzugefügt, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen. So wird beispielsweise die Art der baulichen Nutzung von einem Sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur, deren zulässige Nutzungen sich rein auf die Entwicklung des Pommernzentrums beziehen (bspw. Bibliothek, Archiv, Museum, Internat) zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Urbanen Gebiet geändert. Der vorhandene Siedlungscharakter wird damit besser abgebildet und eine zukünftige Entwicklung als Wohnstandort erleichtert. Dementsprechend ergeben sich Festsetzungen, die sich aus dem konkreten Neubauvorhaben ableiten sowie – im Hinblick auf das vorgenannte Erfordernis der planungsrechtlichen Neuordnung – Festsetzungen, die fortan das gesamte Plangebiet betreffen. Generell gilt für bestehenden Gebäude und Nutzungen im Rahmen der vorhandenen Baugenehmigungen Bestandsschutz. Sofern auf den Grundstücken jedoch in Zukunft bauliche Anlagen neu errichtet oder geändert werden oder die genehmigte Nutzung geändert wird, sind ab dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans dessen Festsetzungen zu berücksichtigen.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Die Gebäude Europaweg 2a-c liegen im Bereich I des Bebauungsplans 32.76.01, in dem diverse Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig waren. Allgemeines Wohnen oder Ferienwohnen war kein Bestandteil des bisher zulässigen 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. Im Hinblick auf zusätzlich benötigte Ferienwohnungen für die Ostsee-Akademie wurde der Befreiung zugestimmt. In den Gebäuden sind also nur Ferienwohnungen genehmigt.	
2.2 Stellplatzquote ist zu niedrig Von der Hansestadt Lübeck wurde eine eigene Stellplatzverordnung entworfen und steht zur Genehmigung an. Das Thema stand auf der Tagesordnung für den Bauausschuss vom 15.07.2024, es wurde aber vertagt. Der Entwurf weist für das Gebiet Europaweg die Zone III aus und legt dafür folgende Quoten pro Wohnung fest: - < 120 m² 1,1 Stellplätze - 50 – 120 m² 1,0 Stellplätze - < 50 m² 0,9 Stellplätze*** *** Diese Quote gilt laut Verordnung auch für geförderten Wohnraum. Eine Minderung der Quote darf nur erfolgen, wenn z.B. der ÖPNV als Alternative angesetzt werden kann (Taktung 20 Minuten, Weglänge max. 300 m). In dem Entwurf wird schon darauf hingewiesen, dass dieses in Lübeck nur im Bereich des Hbf erfüllt werden kann. Damit sind die bisher im Bebauungsplan 32.77.00 angesetzten Quoten nicht gemäß der Stellplatzverordnung. Zudem sind keine Stellplätze für Handwerker oder Dienstleister ausgewiesen.	Die Stellplatzverordnung befindet sich noch im politischen Abstimmungsverfahren. Gemäß Entwurf der Stellplatzsatzung soll diese nicht für Gebiete gelten, in denen durch einen Bebauungsplan Festsetzungen zum Stellplatzschlüssel getroffen werden (§ 1 Abs. 3 der Stellplatzsatzung (Entwurfsstand 29.09.2024). Ein Bebauungsplan kann also abweichende Stellplatzquoten festsetzen. In Bezug auf mögliche Abschläge wird der Entwurf der Stellplatzsatzung durch den/die Einwender:in falsch interpretiert. Es gibt viele Bereiche, die die Anforderungen für einen Abschlag erfüllen. Lediglich in Bezug auf eine Bahntaktung von max. 20 min erfüllt nur der Hauptbahnhof diese Anforderung. Aber auch Buslinien können für den Abschlag herangezogen werden. Der neue Bebauungsplan trifft im vorliegenden Fall für die neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 und das urbane Gebiet MU verbindliche Vorgaben zum Stellplatzschlüssel. Es handelt sich hierbei um eine Mindestquote. Sofern das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft ist, können auch mehr Stellplätze realisiert werden.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die aktuelle Verfügbarkeit des ÖPNV ist nach Meinung des Einwenders nicht geeignet, auch in den kommenden Jahren als zuverlässiges Transportmittel angesehen zu werden. In diesem Sinne sollte die Anzahl der Stellplätze dringend aufgestockt und an die o.g. Stellplatzverordnung angepasst werden. Hier ist zudem der soziale Friede im Wohngebiet gefährdet.	Für das in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 konkret geplante Vorhaben wird der Stellplatzschlüssel als angemessen eingeschätzt, 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 den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sollen gemäß vorliegender Planung ausschließlich Wohnungen errichtet werden. Gesonderte Stellplätze für Handwerksbetriebe oder Dienstleistungsunternehmen sind nicht notwendig. Die allgemeinen Betriebsverkehre können innerhalb der öffentlichen Parkplätze im Europaweg und der Ostseestraße abgewickelt werden. Die Anzahl der öffentlichen Besucherparkplätze im Bestand wird als ausreichend eingeschätzt.	
2.3 <u>Schmutzwasserentsorgung nicht zulasten Europaweg 2a-c</u> Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Pkt. 2.3.1. Zitat: „*Die Entwässerung im gesamten B-Plan-Gebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine Leitung DN 200 aus dem Gebiet abgeleitet.*“ Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftige Entsorgung den neuen Bedürfnissen genügt bzw. angepasst wird. Bisher gab es hierzu keine Probleme im Objekt Europaweg 2. Sollte sich herausstellen, dass mit Bezug der Wohnungen gemäß Bebauungsplan 32.77.00 Probleme auftreten, behält sich der Einwender rechtliche Schritte vor.	Die Entsorgungsbetriebe Lübeck sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden und haben bestätigt, dass das zukünftig anfallende Schmutzwasser aus dem Gebiet auch weiterhin unkritisch in das bestehende öffentliche Schmutzwassernetz eingeleitet werden kann.	Klarstellung
2.4 <u>Gebäudehöhen festsetzen und Dachaufbauten beschränken</u> Der Text weist darauf hin, dass technische Anlagen auf den Dächern unter genannten Rahmenbedingungen eine Bau-	Es wird klargestellt, dass gemäß Festsetzung Dachaufbauten auf eine <u>maximale Höhe von 2,0 m</u> begrenzt sind. Zudem sind sie mindestens um ihre Höhe von den Außenwänden abzurücken (bspw. 1,8 m hoch, dann muss der Abstand zu den Außenwänden ebenfalls mind. 1,8 m betragen). Die Begrenzung der zulässigen Höhe von Dachaufbauten und die Vorschrift, dass	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
höhe von >2 m ausfallen dürfen. Das entspricht etwa der Bauhöhe einer kompletten Etage und sollte daher in die Gesamthöhe der Objekte integriert werden. Die zulässige Gesamthöhe der einzelnen Gebäude muss spezifiziert werden.	derartige Bauteile einen Mindestabstand von den Außenwänden der Gebäude einzuhalten haben, stellen sicher, dass weder das Ortsbild noch die Besonnungssituation im Umfeld eingeschränkt werden. Die Höhe von maximal 2,0 m ist insbesondere erforderlich, um haustechnische Anlagen auf den Dächern anordnen zu können. Bei der in der Festsetzung genannten Höhe handelt es sich um ein in Lübeck gängiges Maß für Neubauten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein Geschoss deutlich höher als 2,0 m ist; allein die lichte Raumhöhe beträgt gem. Landesbauordnung SH mind. 2,30 m (zzgl. Boden, Decke, Technik). Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, die dem bisherigen Planungsrecht entspricht.	
Nr. 3 Stellungnahme C (Schreiben vom 13.08.2024)		
3.1 <u>Weitere Bäume zum Erhalt festsetzen</u> Gegen das Fällen der Buchen im südlichen Baufeld WA 4 erhebt der Einwender Einspruch. Die Bäume sind über 40 Jahre alt und aufgrund ihrer Größe sehr wichtig für das Klima und sie bieten den Vögeln Schutz und Brutplätze. Die Bäume bilden einen Schutz gegen die Abgase der Schiffe auf der Trave. Vorgesehene Ersatzpflanzungen benötigen Jahrzehnte bis sie die Größe und die Wirkung auf das Klima der bestehenden Baumgruppe erreichen. Da sie am Rande des Baufeldes stehen, können sie, wie bei anderen Baustellen üblich, entsprechend geschützt werden und nicht Opfer der Bebauung werden. Der Einwender bittet darum, die Fakten bei den Überlegungen zu berücksichtigen und den Naturschutz vor den Kommerz zu stellen sowie im Bebauungsplan den Erhalt der Bäume festzulegen.	Viele der bestehenden Bäume in der Siedlung werden über eine Erhaltungsfestsetzung gesichert. Im WA 4 können aufgrund der angestrebten Umsetzung des Wohnbauvorhabens leider nicht alle Bäume erhalten werden, da ein umfassender Baumerhalt zu einem deutlich geringeren Bauvolumen führen würde und somit die Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht mehr gegeben wäre. Der neue Bebauungsplan enthält zahlreiche Pflanz- und Begrünungsverpflichtungen (vgl. Festsetzungen Nr. 7 und 8), sodass die notwendigen Baumfällungen kompensiert werden. Die durchgrünte Freiraumqualität kann somit langfristig erhalten werden.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 4 Stellungnahme D (Schreiben vom 13.08.2024)		
4.1 <u>Zuwegung des rückwärtigen Grundstückteils Europastraße 2a-c ermöglichen</u> Mit dem Bebauungsplan 32.77.00 Europaweg / Ostseestraße ist vorgesehen, den Weg der bisher zwischen Europaweg und der Ostseeakademie verläuft westlich hinter den ersten Bauteppich zu verlegen. Der Weg grenzt damit nicht mehr an das Grundstück Europaweg 2 a bis 2 c an. Das Grundstück ist damit nicht mehr über den Weg erreichbar. Hinter den Gebäuden Europaweg 2 a bis c befindet sich eine parkähnliche Gartenanlage, die in die Grundstücke bis zur Ostseestraße übergeht. Die Gartenanlage ist entsprechend der Geländehöhenunterschiede modelliert. Die Pflege der Gartenanlage (Rasen, Schnittarbeiten etc.) sind mit größeren Maschinen notwendig, so dass die Erreichbarkeit über den vorhandenen Weg erfolgt und notwendig ist. Vom Europaweg aus ist das Grundstück mit Treppenanlagen zu den Hauseingängen und gesondert zum Gartengrundstück gestaltet. Für die Pflege des großen parkähnlichen Gartengrundstücks ist eine Erreichbarkeit mit größeren Geräten und Maschinen von hier aus nicht möglich. Angrenzend zur Ivendorfer Landstraße befindet sich der bepflanzte und nach dem Entwurf des Bebauungsplanes zu erhaltene Knick. Auch von hier ist derzeit keine Erreichbarkeit des parkähnlichen Grundstücksteils gegeben. Es wird darum gebeten, die Erschließung des Grundstücks Europaweg 2 a bis c wie bisher vorhanden und baurechtlich genehmigt im hinteren Bereich (Gartenteil s.o.) sicherzustellen: Vorschlag:	Der genannte Erschließungsweg ist Teil des benachbarten privaten Grundstücks (Vorhabenfläche im WA 4). Auf diesem sind keine Grunddienstbarkeiten zugunsten des Europawegs 2a-c (bspw. zur Sicherung von Feuerwehr-Aufstellflächen) eingetragen. Auf diesem Grundstück liegen ausschließlich Grunddienstbarkeiten zugunsten der Kirche, die bei der Planung berücksichtigt werden. Aus der Baugenehmigung des Ensembles Europaweg 2a-c lassen sich zudem keine Abhängigkeiten (bspw. Feuerwehrzufahrten) von der Vorhabenfläche WA 4 ableiten. Da die Überwegung reinem Privatinteresse dient, ist diese auf privatrechtlicher Ebene mit dem Eigentümer der Vorhabenfläche WA 4 oder mit anderen betroffenen Flächeneigentümern zu klären. Östlich des Gebäudekomplexes Europaweg 2a-c besteht zudem eine schmale Zuwegung, die eine Erreichbarkeit der rückwärtigen Anlagen ggf. ermöglicht. Knicks gelten als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein. Handlungen bzw. Maßnahmen, die zur Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Biotopen führen, sind gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten. Unter bestimmten Umständen kann von den vorgenannten Verboten für Knicks eine Ausnahme erteilt werden. Hierzu wäre durch die Eigentümergemeinschaft Europaweg 2a-c ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Ein ggf. bewilligter Knickdurchbruch wäre durch die Antragsteller (Eigentümergemeinschaft Europaweg 2a-c) auszugleichen.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.) Geh- und Fahrrecht vom verlegten Weg über die geplante Stellplatzanlage auf den hinteren Bereich Europaweg 2 a bis 2 c Alternativ 2.) Schaffung einer Zuwegung über den Knick von der Ivendorfer Landstraße auf das v.g. Grundstück Auf die ggfs. notwendige Erreichbarkeit der Gebäude Europaweg 2 a bis c im Falle eines Brandes im hinteren Bereich weist die Einwenderin ergänzend hin.	Da der Knickdurchbruch für die Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich ist, wurde der Sachverhalt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht geprüft.	
4.2 <u>Anzahl der privaten Stellplätze und Parkmöglichkeiten für Besuchende zu gering</u> In Travemünde ist die Parkplatzsituation mind. in der Hauptsaison 15.05.-15.09., aber durchaus auch darüber hinaus schon jetzt aufgrund des Tourismus problematisch. Selbst in der Randlage Europaweg stehen auf den öffentlichen Stellplätzen regelmäßig Wohnmobile, Wohnwagen, Boote oder Anhänger, so dass diese Stellplätze schon jetzt stark ausgelastet sind. Ebenso stehen in der Sackgasse zum Skandinavienkai (grob Bereich hinter der Unterführung vom Europaweg aus) regelmäßig Wohnwagen, Wohnmobile, PKW`s etc. Für die vorhandenen Objekte u.a. am Europaweg 2 a bis c ist pro Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden. Besucher müssen schon jetzt den öffentlichen Parkraum vor dem Grundstück nutzen. Bei der geplanten Bebauung mit einem geringeren Stellplatzschlüssel als 1,0 ist mit einer problematischen Situation zu rechnen. Die Stadt Lübeck ist dabei, eine Stellplatzverordnung aufzustellen. Im Entwurf ist für den Bereich Travemünde ein höherer Stellplatzschlüssel, als jetzt im Entwurf des v.g. Bebauungsplanes vorhanden, vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel der Stellplatzverordnung muss in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Anwendung finden. Der Stadt Lübeck	Insgesamt sind im Bestand öffentliche Besucherparkplätze in überdurchschnittlicher Anzahl vorhanden. Der neue Bebauungsplan trifft für die neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 und das urbane Gebiet verbindliche Vorgaben zum Stellplatzschlüssel. Es handelt sich hierbei um eine Mindestquote. Sofern das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft ist, können auch mehr Stellplätze realisiert werden. Für die in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 konkret geplanten Vorhaben ist der Stellplatzschlüssel angemessen, 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. Werden in einem Bebauungsplan Festsetzungen zum Stellplatzschlüssel getroffen, so ist die Stellplatzsatzung für diese Bereiche nicht anzuwenden (vgl. § 1 Abs. 3 des Entwurfs der Stellplatzsatzung). Ein Bebauungsplan kann also abweichende Stellplatzquoten festsetzen.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ist die problematische Verkehrs- bzw. Stellplatzproblematik in Travemünde bekannt.		
4.3 <u>Infragestellen der Entwässerungsplanung</u> Entwässerungsplanung: Reicht das 5-jährige Regenereignis? Müsste man nicht im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse ein 10-jähriges Regenereignis bei der Bauleitplanung für den Entwässerungsplan zugrunde legen? Schon beim 5-jährigen Regenereignis ist die Situation angespannt. Es wäre zu überlegen, ob das vorhandene Regenrückhaltebecken nicht in jedem Fall vergrößert werden müsste. Die bisherigen Eigentümer, aber auch Käufer der neuen Wohnungen / Immobilien müssen vor Schäden an der Bausubstanz durch Regenwasserschäden (die vermeidbar sind) geschützt werden.	Das für das Plangebiet und insbesondere für die neu zu bebauenden Teilbereiche erstellte Entwässerungskonzept wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt. Die Anwendung des Szenarios eines 5-jährigen Starkregenereignisses entspricht der anerkannten fachlichen Praxis. Gegenüber dem Bestand mit der Bebauung der Ostseeakademie etc. erhöht sich die Wassermenge, die in das Regenrückhaltebecken fließen wird, nicht, da der Anteil an Wasserverdunstung erhöht wird (bspw. über Gründächer). Zudem wird das Regenwasser der Vorhabenfläche auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt an das Regenrückhaltebecken abgegeben. Die Einleitmengen sind mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck abgestimmt und als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens ist derzeit nicht vorgesehen und hinsichtlich der vorgelegten Planung auch nicht notwendig. Starkregenereignisse wurden durch die Betrachtung von Notwasserwegen berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird der Fließweg gelenkt, indem das zentral im WA 4 gelegene Wegerecht als Notwasserweg auszubilden ist. Durch das Neubauvorhaben ist von keiner potenziellen Gefahrenzunahme für die benachbarte Bebauung auszugehen.	Klarstellung
Nr. 5 Stellungnahme E (Schreiben vom 27.08.2024)		
5.1 <u>Dem Ausschluss von Nebenwohnungen und den Ausnahmen für Ferienwohnungen wird widersprochen</u> In Kapitel „III. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften“ steht, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen der früheren B-	Abgesehen vom WA 5 sind im übrigen Plangebiet Ferienwohnungen grundsätzlich ausgeschlossen. Im WA 5 können Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, da der Bereich aufgrund der bisherigen Zulässigkeit bereits durch Ferien-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Pläne 32.67.00 und 32.67.01 außer Kraft treten sollen. Dies bedeutet für: **1. Art der baulichen Nutzung** Der (neue) Geltungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden mit Dauerwohnen als bevorzugter Nutzung. Gemäß Festsetzung Nr. 1.6 wird die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnungen für unzulässig erklärt (Ausnahmen sind beschrieben); gemäß Festsetzung Nr. 1.1 sollen im WA 5 auch Ferienwohnungen nur noch ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Flurstücke Europaweg 2a-c wurde 2008 eine Befreiung erteilt für die Errichtung von 3 Ferien-Apartmenthäusern. Das Recht auf Nutzung als Ferienwohnung besteht daher grundsätzlich fort (auch ohne Quote) und kann den Eigentümern weder genommen noch „ausnahmsweise“ erteilt werden. Gleichwohl ist – wie in den Unterlagen richtig konstatiert – die frühere Zweckbindung als „Ferienwohnungen für die Ostsee-Akademie“ mit der Stilllegung 2016 der Einrichtung obsolet geworden, weshalb es dort heute Ferien-, Neben- und Dauerwohnungen gibt, die nach Ansicht des Einwenders uneingeschränkten Bestandsschutz genießen müssen. Auch Nebenwohnungen, die – wie in der Begründung auf S. 42 zutreffend formuliert – „*eine bislang regulär zulässige Unterart der Wohnnutzung*“ darstellen, können im Bestand nicht einfach verboten werden, nur weil die Gemeinde ihre Anzahl reduzieren möchte.	wohnen geprägt ist (Anteil ca. 50 %). Genehmigte Ferienwohnungen, wie im Europaweg 2a-c, genießen dabei selbstverständlich Bestandsschutz. Die Schlussfolgerung, dass mit Aufgabe der Ostseeakademie von der Baugenehmigung des Europawegs 2a-c abgewichen werden kann und auch andere Nutzungen etabliert werden können, ist jedoch falsch. Dauerwohnungen und Nebenwohnungen stellen derzeit keine genehmigten oder genehmigungsfähigen Nutzungen für den Europaweg 2a-c dar. Es wurden nur Ferienwohnungen genehmigt. Eines der Ziele des Bebauungsplans 32.77.00 ist, die obsolet gewordenen Festsetzungen, die sich rein auf die Entwicklung des Pommernzentrums beziehen, gegen zeitgemäße Festsetzungen zu tauschen. Der Gebäudekomplex Europaweg 2a-c wurde daher in das WA 5 aufgenommen. Auf Grundlage des neuen Bebauungsplans 32.77.00 ist künftig auch eine Umwandlung in eine Dauerwohnung regulär zulässig. Die Nutzungsmöglichkeiten haben sich für dieses Grundstück somit erweitert. Eine Nutzung als Nebenwohnung war im Europaweg 2a-c bisher nicht zulässig, sodass durch den neuen Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkung hervorgerufen wird.	
5.2 <u>Kritik an Pflanzbindung auch für Bestandsgebiete für Bäume, Hecken</u> **7. Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen** Lt. Planzeichnung wird festgesetzt, welche Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Außerdem wird festgeschrieben, welche	Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen in erster Linie die ortsbildprägenden, straßenbegleitenden Grünstrukturen sowie Knicks und Feldhecken in den Randbereichen des Plangebiets. Damit soll die vorhandene und prägende Eingrünung des Quartiers gesichert werden. Müssen Einzelbäume, die	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Höhe künftig Hecken haben dürfen, welche Bäume, Sträucher etc. ausschließlich zu pflanzen sind. Dem widerspricht die Einwenderin. Es mutet schon ein wenig absurd an, wenn nahezu jeder Baum im gesamten Geltungsbereich kartografiert und festgesetzt wird, während im eigentlichen Baugebiet gleichzeitig zwar ein hohes Aufkommen von Altbeständen (36x) existiert, aber zu 2/3 (25x) überplant bzw. ausgleichsgepflanzt werden darf. Nach Ansicht der Einwenderin ist es rechtlich nicht zulässig, mit der Neubebauung eines Teilgebietes die Bepflanzung für den gesamten Geltungsbereich nachträglich verbindlich festzulegen. Auch können Vorgaben zur Gestaltung z.B. von oberirdischen Stellplatzanlagen (Heckenhöhe, Anzahl Bäume, …) oder Einfriedungen nicht auf das gesamte Geltungsgebiet ausgerollt werden, weil sie sich z.T. im Bestand nicht oder nur mit hohem (Kosten-)Aufwand umsetzen ließen. Kurzum: Es muss den Eigentümern des Europaweg 2 auch künftig freistehen, andere Baumarten zu pflanzen, als in der Pflanzliste vorgeschrieben. Schließlich gab es bislang hierzu keinerlei Einschränkungen.	unter die Erhaltungsverpflichtung fallen, ersetzt werden, so gibt der Bebauungsplan keine Artenauswahl vor. Die Begrünungsverpflichtung für Stellplatzanlagen (Gliederung durch Baumpflanzungen) besteht bereits in den geltenden Bebauungsplänen. Lediglich die Pflicht zur Einfriedung mit Hecken ist als Lübecker Standardfestsetzung neu hinzugekommen. Ziel der Festsetzung ist, das Ortsbild durch weitere Grünstrukturen zu ergänzen und die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrads von Stellplatzanlagen durch Pflanzmaßnahmen etwas abzumildern. Die Einfriedungsverpflichtung gilt jedoch erst bei Neubauvorhaben und muss nicht im Bestand umgesetzt werden. Die Vorgaben aus den Festsetzungen Nr. 8.3-8.5 (vormals 7.3-7.5) sind konkret auf die Neubaugebiete WA 3 und WA 4, die öffentliche Grünfläche bzw. das geplante urbane Gebiet südlich der Ostseestraße beschränkt. Außerhalb dieser Flächen wurde eine Artenauswahl nur für die Bäume und Hecken auf Stellplatzanlagen sowie für die zum Erhalt bestimmten Knicks und Feldhecken vorgegeben. Die Artenauswahl erfolgte dabei in Abstimmung mit den Fachbehörden und gilt als besonders verträglich mit den gegebenen Standortbedingungen. Für sonstige Baumpflanzungen in den Privatgärten der Bestandsflächen wird keine verpflichtende Anzahl oder Artenauswahl vorgegeben.	
5.3 <u>Kritik an Pflanzbindung auch für Bestandsgebiete, hier Einfriedung</u> 10. Einfriedung Es scheint – wie schon zuvor – dass der Text nicht auf das „Neubaugebiet“ beschränkt ist und daher so verstanden werden muss, als solle er für den gesamten Geltungsbereich Gültigkeit haben. Im Text wird festgelegt, wie Einfriedungen aus-	Zur Begründung, warum das Grundstück Europaweg 2 a-c in den Planumgriff aufgenommen wird, wird auf die Abwägung zu Punkt 5.1 verwiesen. Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden, evt. wurde die Festsetzung fehlinterpretiert. Festsetzung Nr. 11 (vormals 10) beschreibt, in welcher Form Einfriedungen <u>zu öffentlichen Straßen und Grünflächen</u> zulässig sind, nämlich als Laubholzhecke. Zusätzliche Zäune können	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sehen dürfen (Material, Platzierung, Höhe, etc.). Dem widerspricht die Einwenderin vehement und sieht zudem soziale Konflikte vorprogrammiert. Begründung/Hintergrund: In sämtlichen Unterlagen zum B-Plan wird ein „durchgrüntes Quartier“, „parkähnliche Anlagen“ etc. gelobt, ohne klarzustellen, dass es sich hierbei um Privatflächen handelt. Das Luftbild zum Geltungsbereich macht deutlich, dass das Grün des Quartiers primär gebildet wird durch den Knick/die Begrünung zur Ivendorfer Landstr., durch zahlreiche Bäume entlang der Ostseestraße und dem Europaweg sowie Bäume im Innern des Areals, die der Überplanung weichen müssen. Und durch ein großes, parkähnliches Areal im Gebiet WA 5, das aber Privatfläche ist. Die Flurstücke Nr. 57/49 und 57/51 wurden 2012 bewusst „parkähnlich“ modelliert und gärtnerisch mit viel Freiraum gestaltet, weil – die Baugenehmigung vom 8.3.2011 formuliert es explizit – das Grundstück Europaweg 2 das „letzte Grundstück im städtebaulichen Kontext“ sein sollte und daher ein entsprechender Freiraumplan mit Anbindung an die bestehende Parklandschaft gewünscht war. Angesichts der damaligen Planungen und Nutzung des Quartiers (Sondergebiet Soziales und Kultur) durchaus sinnvoll, denn mit der lockeren Wohn-Bebauung und der Kirche im Mittelpunkt des Areals waren die Freiflächen zu keinem Zeitpunkt durch Fremdnutzung „gefährdet“. Das ändert sich nun. Durch Abriss und Neubebauung von Ostsee-Akademie + weiteren Gebäuden wird die obige Auflage obsolet. Denn nun wird im Herzen des Areals noch ein Grundstück neugestaltet und zudem viel zu dicht bebaut – und zwar ohne jegliche Frei-/ Grünflächen für rd. 300 neue Bewohner, ohne Auslaufflächen für Hunde etc. Eine starke Frequentierung privater Grünflächen sind daher zu erwarten, ja zu befürchten. Dagegen müssen sich Bestandseigentümer	grundstückseitig angeordnet werden. Auf eine Einfriedung kann aber auch gänzlich verzichtet werden. Die Festsetzung gilt explizit nicht für Grundstücksgrenzen zwischen Privatgrundstücken, hier können also auch reine Metallzäune etc. aufgestellt werden. Die Festsetzung wurde einerseits nicht als Einfriedungspflicht formuliert, da das Quartier im Bestand auch durch offene Grundstücke ohne Einzäunungen geprägt wird. Andererseits soll der öffentliche Raum bei einem Bedürfnis zur Einfriedung weiterhin durch Grünstrukturen geprägt werden. Zusätzliche Zäune sind daher ausschließlich grundstücksseitig anzuordnen. Wie dem städtebaulichen Entwurf, der Anhang zur Begründung ist, entnommen werden kann, werden auch die Neubauten im WA 3 und WA 4 über private Grünflächen verfügen. Die Befürchtung, dass private Flächen künftig stärker durch eine Fremdnutzung gefährdet wären, kann nicht geteilt werden.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
bei Bedarf abgrenzen und ggf. auch eine alternative Gestaltung ihrer Freiflächen vornehmen können. Man kann nicht einerseits an alten Festsetzungen festhalten und zugleich alle anderen außer Kraft setzen, wenn sich die Rahmenbedingungen fundamental ändern. Tatsächlich ist nicht klar, warum eine Überplanung für WA 5 erforderlich wird. Die Einwenderin empfiehlt, davon abzusehen. Die Aufhebung sämtlicher früherer Festsetzungen ist wie oben ausgeführt nicht zulässig/ rechtlich bedenklich. In jedem Fall aber wären viele der Festsetzungen spezifischer zu formulieren, ihr Geltungsbereich eindeutiger zu beschreiben.		
5.4 <u>GRZ I und zulässige Überschreitung wird als zu hoch eingeschätzt</u> Das Neubaugebiet soll in zwei Bereiche untergliedert werden: 1.) Ein großzügiges Areal im Nordwesten (WA3) mit 15 Reihenhäusern sowie 2.) 5x Gebäudekörper im Zentrum (WA4) à 3 Geschosse + Staffelgeschoss für 125 Wohnungen. Die Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete wird in Lübeck nach Meinung der Einwenderin mit 0,3 festgesetzt. Lt. Planungsansatz des Investors beträgt die GRZ für WA 4 jedoch 0,34 und liegt damit bereits leicht über dem zulässigen Maß. Der B-Plan hält dies in der Begründung für zulässig (S. 30) und weist zudem darauf hin, „*… Terrassen und deren Überdachungen, Balkone und Vordächer können das zulässige Maß um 15 %*“ (zusätzlich) überschreiten. Auch dies soll in der Festsetzung aufgenommen und für zulässig erklärt werden, obwohl der Neubau, mitten im Areal, damit viel zu eng ist. Die Einwenderin sieht hier eine unzulässige „Dehnung“ der BauNVO.	Die Ausführungen der Einwenderin sind falsch. Gemäß BauNVO liegt der Orientierungswert (stellt keinen Maximalwert dar) für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten bei 0,4. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte. Die zulässigen Überschreitungen für Terrassen, Balkone etc. gelten für das gesamte Plangebiet und sind eine Standardfestsetzung, um zeitgemäßes Wohnen mit zugeordneten Außenwohnbereichen zu ermöglichen.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.5 <u>GRZ II für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen wird als zu hoch eingeschätzt</u> Lt. BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Anlagen (Zufahrten, Stellplätze, etc.) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine für allgemeine Wohngebiete festgelegte GRZ von 0,3 also auf bis zu 0,45. Entsprechend heißt es in der Begründung zum B-Plan: *„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.“* Der Investor plant jedoch mehr. Und so lautet die Begründung zum B-Plan lapidar: *„…Hier ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden darf.“* D.h., erheblich mehr als rechtlich vorgesehen. Als Begründung zitiert man eine Ausnahme, die vor 40 Jahren für WA 2 erteilt wurde (GRZ von 0,6) und nun nochmals überschritten werden soll. Auch das hält die Einwenderin für nicht zulässig und widerspricht vehement, auch weil sich WA 4 nicht am Rand, sondern im Kern des Geltungsbereichs befindet.	Gemäß BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl durch Nebenanlagen etc. („GRZ II“) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig; aus städtebaulichen Gründen kann sogar ein höheres Maß festgesetzt werden. Die Festsetzungen bewegen sich damit im rechtlichen Rahmen. Die Aussagen aus der Begründung wurden von der Einwenderin nicht richtig wiedergegeben. Für jedes Teilgebiet, dessen Überschreitung mehr als 50 % der GRZ I beträgt, werden die Gründe benannt. Generell lässt sich sagen, dass bei Neubauvorhaben oft eine höhere GRZ II notwendig wird, um die Ansprüche der Bewohner:innen an Nebenanlagen wie Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten oder Abstellräume, -flächen zu berücksichtigen. Auch hinsichtlich energetischer Anforderungen, bspw. Wärmepumpen, ist ein höheres Überschreitungsmaß als die gängigen 50 % vonnöten. Im Bestandsgebiet WA 2 nehmen bereits jetzt Nebenanlagen, Wege etc. eine GRZ II von gut 0,6 ein, sodass hier eine bestandserhaltende Festsetzung getroffen wurde.	Klarstellung
5.6 <u>Anzahl der privaten Stellplätze für Pkw wird als zu niedrig eingeschätzt</u> Für die 125 Wohnungen in WA 4 wird mit einem Stellplatzschlüssel von 0,8 SP je WE sowie 0,6 bei geförderten Miet-	Zunächst ist klarzustellen, dass die Stellplatzsatzung noch nicht beschlossen wurde. Zudem regelt die Stellplatzsatzung, dass sie nicht für Gebiete gelten soll, in denen durch einen Bebauungsplan Festsetzungen zum Stellplatzschlüssel getroffen wer-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
wohnungen geplant. Insgesamt sieht der städtebauliche Entwurf 30xTG-Plätze sowie 62x oberirdische SP (66 abzgl. 4 für die Kirche) vor. Dies würde genau der Mindestanzahl entsprechen, wenn tatsächlich 30% der Wohnungen geförderter Wohnraum sind. Allerdings beabsichtigt die Hansestadt gerade, einen neuen SP-Schlüssel für Travemünde zu erstellen. Das Thema war am gleichen Tag (15.7.24) auf der TO des Bauausschusses zur Verabschiedung wie der vorliegende B-Plan, wurde jedoch – überraschenderweise – vertagt. Dieser neue Schlüssel sieht künftig 1x SP pro Wohnung von 50-120qm vor (auch für geförderte). D.h., bereits jetzt ist absehbar, dass das geplante Bauprojekt den SP-Schlüssel massiv unterschreitet und ist damit m.E. in diesem Punkt rechtswidrig.	den (vgl. § 1 Abs. 3 des Entwurfs der Stellplatzsatzung). Ein Bebauungsplan kann also abweichende Stellplatzquoten festsetzen. Der neue Bebauungsplan trifft im vorliegenden Fall nur für die neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 und das urbane Gebiet MU verbindliche Vorgaben zum Stellplatzschlüssel. Es handelt sich hierbei um eine Mindestquote. Sofern das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft ist, können auch mehr Stellplätze realisiert werden. Der Stellplatzschlüssel unterscheidet dabei in drei Kategorien: - 1,0 Stellplätze je Eigentumswohnung - 0,8 Stellplätze je Mietwohnung - 0,6 Stellplätze je geförderter Wohnung Für das konkret geplante Vorhaben ist der Stellplatzschlüssel angemessen, 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.	
5.7 <u>Lärmeinfluss durch Hafenbetrieb und zusätzlichen Verkehrslärm wurde nicht ausreichend berücksichtigt</u> Die Firma LAIRM Consult hat eine umfängliche schalltechnische Untersuchung (24.07.24) durchgeführt und verschiedene Immissionen differenziert erhoben. Auf S. 3 (Gutachten) heißt es, dass die *„… zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären (sei), ob Lärmschutzmaßnahmen … erforderlich sind.“* Damit wird schon in der Aufgabenstellung ein Fehler des Gutachtens deutlich, dass es nämlich nur Lösungen für das Plangebiet geben soll und zu keinem Zeitpunkt betrachtet, welcher	Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen in einer bestehenden Siedlung zum Ziel hat, um ein zeitgemäßes Wohnangebot zu schaffen. Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der Bebauung in den vorhandenen Siedlungscharakter ein. Die nach Realisierung des Bauvorhabens aufkommenden nutzungsbedingten Auswirkungen (menschliche und technische Geräusche, Gerüche und Lichterscheinungen usw.) werden als für ein Wohn-/Siedlungsgebiet übliche Einwirkungen eingestuft.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Lärm durch das Plangebiet auf den Plangeltungsbereich ausgeübt wird (siehe weiter unten). Ferner will das Gutachten u.a. folgende grundsätzliche Konflikte beachten: „*Schutz der Nachbarschaft durch Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr*“. Leider kommt es dem nicht nach (siehe auch hierzu weiter unten). a) Hafenlärm In Bezug auf den Hafenlärm attestiert das Gutachten, dass im gesamten Plangeltungsbereich im Tageszeitraum Geräuschbelastungen durch den Skandinavienkai zu erwarten sind, die die Orientierungswerte überwiegend sicher einhalten. Im Nachtzeitraum wird ein Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) erwartet – die zulässigen Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) für urbane Gebiete und 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete werden damit deutlich überschritten, weshalb passive Schutzmaßnahmen empfohlen werden. Diese Schutzmaßnahmen können – ebenso wie die abgewandte Ausrichtung von Schlafräumen etc. – im Neubau realisiert werden, nicht jedoch in den Bestandsbauten. b) Verkehrslärm Hinsichtlich des Verkehrslärms startet das Gutachten mit einer Fehlannahme. Auf S. 21 (Gutachten) heißt es: *„Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrs zu rechnen ist.“* Man muss sich schon sehr wundern, wie LAIRM Consult zu dieser (Fehl-)Einschätzung gelangt. Allerdings spiegelt sich	<u>Hafenlärm</u> Die Lärmthematik in Bezug auf Hafenlärm ist für das Plangebiet seit jeher bekannt und floss bereits mit entsprechenden Festsetzungen in die bestehenden Bebauungspläne ein. Demnach waren im WA bereits Schallschutzfenster einzubauen sowie Aufenthaltsräume und Außensitzflächen von der Ivendorfer Landstraße abgewandt zu errichten. Außensitzflächen zur Ivendorfer Landstraße zugewandt waren nur in Form von bspw. vollverglasten Wintergärten zulässig. Im sonstigen Sondergebiet waren aufgrund der Vielzahl möglicher Nutzungen keine konkreten Maßnahmen festgesetzt. Stattdessen wurden auf die gemäß geltendem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen hingewiesen. Das Gebäudeensemble am Europaweg 2a-c war unter Berücksichtigung der damals gemessenen Lärmpegel mit Schallschutzmaßnahmen auszustatten. Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans 32.77.00 gelten insofern erst für künftige bauantragspflichtige Neu-, Aus- oder Umbauten. <u>Verkehrslärm</u> Gutachterlich zu beurteilen ist der Unterschied zwischen den bisher <u>zulässigen</u> (nicht den in Folge der Nutzungsaufgabe vorhandenen) Verkehren und den Verkehren, die nach der Umsetzung des Bebauungsplans vorliegen können. In der Konsequenz ist der durch die Änderung des Bebauungsplans induzierte Verkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisher zulässigen und langjährig ausgeübten Nutzung des Veranstaltungszentrums und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenraum zu rechnen ist.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
diese Sicht auch in anderen Dokumenten wider. So heißt es bspw. im Abwägungsbericht zum B-Plan auf S. 17: *„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."* <u>Exkurs (Richtigstellung):</u> Eine Aussage, die suggeriert, dieses Maß an Verkehr sei bislang durchaus „normal" oder „verträglich" gewesen, muss man klar zurückweisen. Denn die Apartment-Häuser im Europaweg 2 wurden Ende 2012/13 fertiggestellt und bezogen. Die Ostsee-Akademie mit ihren Veranstaltungen war damals schon schwach frequentiert und wurde 2016 komplett eingestellt. In der Übergangszeit fanden tatsächlich – vereinzelt, temporär – Seminare von Großunternehmen wie Deutsche Post, Deutsche Bank statt. Fast ausschl. Tagesveranstaltungen, häufig zum Wochenende und oft mit Sammelanreise durch Busse. Dieser Verkehr in/durch den Europaweg hat niemanden gestört. Ab 2017 wurden die Räumlichkeiten durch eine Eventagentur für private Hochzeiten angemietet. Plötzlich reisten Dutzende PKW an, parkten auf allen Grünflächen, Bürgersteigen und Privatstellplätzen und verursachten so viel Ärger, dass fast jedes Wochenende die Polizei gerufen werden musste, bis sie einfach nicht mehr kam. Die Veranstaltungen fanden zwar ebenfalls nur temporär statt, aber zumeist abends und verursachten viel Lärm in/durch den Europaweg. Wenn nun erneut der gesamte Verkehr für zusätzliche 125 WE plus deren Besucher, plus Dienstleister und Paketdienste allein durch den Europaweg geführt wird – und zwar 7/24 – wird das einen Zusatz-Lärm verursachen, der messbar sein	Es ist richtig, dass im Nordosten des Plangebiets der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts durch den Gesamtlärm (Sportanlagen, Gewerbe, Hafen, Straßenverkehr, Bahnverkehr) erreicht wird, da sich in diesem Bereich die Lärmquellen bündeln. Hierbei sind jedoch lediglich unbebaute, straßennahe Bereiche des Flurstücks 57/49 betroffen. In den Bereichen mit überbaubaren Grundstücksflächen wird dieser Wert nicht überschritten. Auszug aus dem Schallgutachten (A 5.4.2 – Beurteilungspegel aus Gesamtlärm, nachts): Orange zeigt den Pegelbereich über 60 dB(A), in grau die Umrisse der Bestandsgebäude Das Schallgutachten wurde fachlich/inhaltlich korrekt erstellt. Der Lärm aus dem Neubauvorhaben trägt nicht zu einer Verschärfung der Lärmsituation bei.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
wird. Die o.g. Behauptung, dass mit einer erheblichen Zunahme nicht zu rechnen ist, beruht auf Unkenntnis der aktuellen Nutzungen und ist nicht haltbar. Zurück zum Verkehrslärm: Das Gutachten konstatiert auf S. 22 „… *im Nordosten des Plangeltungsbereichs sind im straßennahen Bereich die höchsten Belastungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts zu erwarten.*“ Damit werden nicht nur die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A), sondern auch Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) und 49 dB(A) deutlich überschritten. Und so stellt das Gutachten fest: *„Im Nordosten des Plangeltungsbereich wird im straßennahen Bereich der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts erreicht.“* Die Aussage allein ist schon krass, bestätigt sie bereits heute Lärm im gesundheitsgefährdenden Bereich, gegen den Bestandsbauten kaum Maßnahmen ergreifen können. Hinzu kommt nun künftig noch der Lärm, der durch den oben beschriebenen, erwartbaren Zusatzverkehr durch den Europaweg entsteht und der gar nicht berücksichtigt wurde.		
5.8 <u>Reflexion des Hafenlärms durch Neubebauung</u> Hinzu kommt ein weiterer Aspekt, der durch das Gutachten gar nicht berücksichtigt wurde: Durch die künftige Anordnung der Gebäudekörper entsteht inmitten des Areals eine Art „Wand“ („Schallschutzwand“), die den Schall vom Hafen, der bislang „durchziehen“ konnte, erwartbar zurückwerfen wird auf die Bebauung „Europaweg 2a-c“. Ein Schallgutachten zum späteren Zeitpunkt dürfte dies bestätigen.	Wie bspw. den Seiten 12 und 21 des Schallgutachtens zu entnehmen ist, wurden Abschirmwirkungen und Reflexionen vorhandener und geplanter Gebäude bei den Berechnungen der Schallwerte berücksichtigt. Die Neubebauung verursacht keine Verschlechterung der Immissionssituation in Bezug auf Reflexionen, da bereits im Bestand eine Bebauung existiert. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstände ergeben sich Freiflächen und Fluchten, die die Reflexionswirkungen mindern.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.9 <u>Schallauswirkungen durch private Stellplatzanlage</u> Schließlich kommt ein weiterer Verkehrslärmfaktor hinzu, der bislang in kein Gutachten eingeflossen ist: Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu Haus 2c, keine 3 m von den Schlafräumen entfernt, soll eine Stellplatzanlage mit 45 Stellplätzen entstehen, die morgens/abends/nachts angefahren wird und neben Auto- natürlich auch Personenlärm mit sich ziehen wird. Wie man all die o.g. Aspekte in dem Gutachten ausblenden konnte und angesichts eines Lärms, der schon heute nachweislich im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt, das Gebiet überplanen, zudem als WA deklarieren und den Planungsentwurf genehmigen kann, ist der Einwenderin wirklich unverständlich.	Die Schallauswirkungen durch die geplante private Stellplatzanlage auf die angrenzende Nachbarbebauung wurde gutachterlich geprüft. Die durch die Stellplatzanlage hervorgerufenen Geräuschimmissionen sind als für ein Wohngebiet übliche Geräuscheinwirkungen einzustufen. Die geplante Stellplatzanlage ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Tages- und Nachtzeitraum mit der benachbarten Bebauung verträglich, sodass keine lärmmindernden Maßnahmen notwendig sind.	Klarstellung
5.10 <u>Starkregenvorsorge unzureichend</u> Wasserversorgung-Entwässerung / Überflutungsgefahr bei Starkregen In der Begründung heißt es auf S. 32: „*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.*“ Schon bei diesem Absatz schrillen alle Alarmglocken. Das RBB ist bereits heute überlastet. Die Planung sieht aber nicht vor, das RBB zu vergrößern, sondern die Abgabe zu drosseln	Der wasserwirtschaftliche Begleitplan/ Entwässerungskonzept fußt auf der Wasserhaushaltsbilanz. Die Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz sind gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ zu beurteilen. Demnach werden für die Region Lübeck für einen naturnahen Wasserhaushalt folgende Werte zugrunde gelegt: Abfluss: 4,2 % Versickerung: 30,8% Verdunstung: 65,0 % Es wird also davon ausgegangen, dass in der Region Lübeck rund 2/3 der gefallenen Niederschläge verdunsten, gut 30 % versickern und nur ein kleiner Anteil in Gewässer abfließt. Bisher war es im Siedlungsbereich üblich, Regenwasser in die Kanalisation abzuleiten (= hoher Anteil Abfluss). Künftig soll bei Bauvorhaben jedoch versucht werden, einen möglichst naturnahen Wasserhaushalt beizubehalten.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und Maßnahmen wie begrünte Dächer als Lösung anzubieten. Wir erleben als Folge des Klimawandels in den letzten Jahren zunehmend Starkregen. Was, wenn Starkregen einsetzt, der von den Dächern nicht mehr aufgenommen werden kann? Beim letzten Starkregenereignis in Travemünde war das RBB randvoll, die Ivendorfer Landstraße überflutet. Das Plangeltungsgebiet weist in seiner Topografie ein starkes Gefälle von Süd nach Nord (mit Europaweg 2 als tiefst gelegenem Grundstück) um mehrere Meter auf. Hinzukommt ein Fließweg von Südwesten nach Nordosten, der quer durch das Plangebiet verläuft. Wenn bei Starkregen die o.g. Maßnahmen erwartbar nicht ausreichen, muss Europaweg 2 befürchten, überflutet zu werden. Hier braucht es dringend ein anderes Entwässerungskonzept, um die Gefahren zu minimieren.	Für den Neubaubereich werden daher Maßnahmen festgesetzt, die den Anteil an Regenwasserverdunstung erhöhen. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund des vorhandenen Bodens nahezu ausgeschlossen. Gegenüber dem Bestand mit der Bebauung der Ostseeakademie etc. erhöht sich die Wassermenge, die in das Regenrückhaltebecken fließen wird, <u>nicht</u>, da der Anteil an Wasserverdunstung erhöht wird. Zudem wird das Regenwasser der Vorhabenfläche auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt an das Regenrückhaltebecken abgegeben. Die Einleitmengen sind mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck abgestimmt und entsprechend als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens ist derzeit nicht vorgesehen und hinsichtlich der vorgelegten Planung auch nicht notwendig. Starkregenereignisse wurden durch die Betrachtung von Notwasserwegen berücksichtigt. Der wasserwirtschaftliche Begleitplan hat eine grobe Skizze des voraussichtlichen Fließwegs bei Starkregenereignissen im Bestand dargestellt (Abb. 8, S. 12), der sich aus der Topografie mit einem Gefälle von Süden nach Nordosten ergibt. Im Bebauungsplan wird der Fließweg gelenkt, indem das zentral im WA 4 gelegene Wegerecht als Notwasserweg auszubilden ist. Durch das Neubauvorhaben ist von keiner potenziellen Gefahrenzunahme für die benachbarte Bebauung auszugehen.	
5.11 <u>Baumfällungen stehen dem Prinzip „Schwammstadt“ entgegen</u> S. 14 (Begründung) konstatiert bereits eine „*extreme Schädigung des Wasserhaushalts“* im Plangebiet, kommt aber zu dem Ergebnis, dass die Wasserhaushaltsbilanz durch den Neubau nicht verschlechtert wird, da kaum zusätzliche Fläche	Das Ziel einer „Schwammstadt“ ist, einen möglichst naturnahen Wasserkreislauf in die Stadtgestaltung zu integrieren, indem Regenwasser nicht einfach in die Kanalisation abgeleitet wird, sondern lokal aufgenommen und gespeichert wird. Mit den festgesetzten Maßnahmen, wie Gründächer, versickerungsfähige Bodenbeläge und der Sammlung von Regenwassern bspw. in	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
versiegelt wird. Entgegnung: Durch die Rodung wertvoller Altbäume kann das Prinzip „Schwammstadt“ aber auch nicht greifen.	Baumrigolen, wird dem Prinzip „Schwammstadt“ gefolgt und im Vergleich zum Bestand ein deutlich besseres Regenwassermanagement umgesetzt. Darüber hinaus wird der Großteil der Bestandsbäume im Quartier durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert. Auf einer bislang als Stellplatz genutzten Fläche wird zusätzlich eine neue öffentliche Grünfläche geschaffen. Im WA 4 können aufgrund der angestrebten Umsetzung des Wohnbauvorhabens leider nicht alle Bäume erhalten werden, da ein umfassender Baumerhalt zu einem deutlich geringeren Bauvolumen führen würde und somit die Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht mehr gegeben wäre. Zur Realisierung des Wohnungsbauvorhabens in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 ist es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Topographie, unvermeidlich, dass ein Teil der Bäume entfallen wird. Insgesamt umfasst der neue Bebauungsplan zahlreiche Pflanz- und Begrünungsverpflichtungen (vgl. Festsetzungen Nr. 8 und 9; vormals 7 und 8), sodass die notwendigen Baumfällungen kompensiert werden. Insofern sichert der Bebauungsplan die Freiraumqualitäten und stabilisiert den Wasserhaushalt.	
5.12 <u>Unzureichende Anzahl öffentlicher Parkplätze, Verkehrskollaps im Europaweg befürchtet</u> S. 30 der Begründung: *„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.“* Diese Fehleinschätzung lässt einen fassungslos zurück. Wie weiter oben (Pkt. 5.9 „Verkehrslärm“) ausgeführt, droht dem Europaweg ein Verkehrsinfarkt. Trotzdem hält die Hansestadt Lübeck daran fest, auf verkehrsplanerische Maßnahmen (z.B.	Der Europaweg erschließt bereits im Bestand die Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage. Die Ostsee-Akademie beherbergte sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1.000 Besuchern durchgeführt werden. Hierfür war und ist der Europaweg ausgelegt. Das Neubauvorhaben mit 125 Wohneinheiten wird im Vergleich zum Bestand keinen wesentlichen Mehrverkehr auslösen. Ein Ausbau des Europawegs oder eine zweite Erschließung über die Ostseestraße oder die Straße Kleines Haff ist nicht notwendig.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Öffnung weiterer Zuwege) zu verzichten und plant die alleinige Erreichbarkeit der 125 WE über den Europaweg. 125 WE à 1,2 Auto pro WE plus Besucher plus Dienstleister und Handwerker plus Paketdienste/Post … alles über die kleine Stichstraße. Wie man der Begründung ferner entnehmen darf, seien im „*… Europaweg 24 Parkplätze vorhanden. Öffentliche Parkplätze sind daher in ausreichender Anzahl vorhanden, sodass auf die Ausweisung zusätzlicher Besucherparkplätze auf der Vorhabenfläche verzichtet wird.“* Vermutlich war nie einer der Verantwortlichen vor Ort. Sonst hätte er/sie festgestellt, dass die 24x öffentl. Parkplätze bereits belegt sind durch Berufspendler (Park & Ride), Tagestouristen (Besucher, die kostenlosen Parkraum schätzen), Camper (die die Nacht vor der Fährfahrt verbringen), Dienstleister, … und nicht zuletzt Gäste von Europaweg 2. Fazit zum Verkehr: Der Planungsentwurf muss in diesem Aspekt dringend nachgebessert, weitere Zuwegungen geöffnet werden. Ideal wäre eine gleichmäßige Erreichbarkeit des Neubaus durch Ostseestraße, Europaweg + kleines Haff sowie die Schaffung von zusätzlichem öffentlichem Parkraum, der zudem regelmäßig von der Stadt „betreut“ wird und nicht zur Müllhalde mutiert wie die Flächen hinter der Bushaltestelle „Skandinavienkai/Bahnhof“.	Im Europaweg und in der Ostseestraße sind überdurchschnittlich viele öffentliche Parkplätze vorhanden, sodass ein Vorhalten weiterer Besucherparkplätze entbehrlich ist. Die allgemeinen Betriebs-/Lieferverkehre, die sowohl die Bestands- als auch die Neubauflächen betreffen, können innerhalb der öffentlichen Parkplätze im Europaweg und der Ostseestraße abgewickelt werden.	
5.13 <u>Schlussbemerkung / Zusammenfassung</u> Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um ein intaktes „Kleinod“ fernab der üblichen Touristenströme. Mit viel Grün, offenen Strukturen, begrünten (+ Baumbeschatteten) Plätzen der Begegnung (mit Bänken und Freiflächen) und einer sehr lockeren Wohn-Bebauung. Ein Quartier, in dem „Leben und Leben-lassen“ gut funktionieren. All das wird geopfert:	Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. Zu 1: siehe Erläuterungen in Pkt. 5.11 zum Baumerhalt Zu 2: siehe Erläuterungen in Pkt. 5.4 und 5.5 zum Maß der baulichen Nutzung sowie 5.6 zur Anzahl der Stellplätze	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Der „Platz der Begegnung“ (mit Bänken) bei der Kirche inmitten des Areals wird überbaut. Stattdessen soll am Rand ein „Quartiers-Spielplatz“ entstehen, der keinerlei Aufenthaltsqualität für (junge) Erwachsene bietet. 1. Die schattenspendenden Bäume werden gerodet und „ausgleichsgepflanzt“. Das mag bundesrechtlich zulässig sein (auch mit EU-Recht vereinbar?), widerspricht aber allen Erfahrungen mit den Folgen des Klimawandels sowie dem Konzept der „Schwammstadt“ (dem sich m.W. auch Lübeck verschrieben hat). Wie bekannt (auch der „LandPlanFachbeitrag“ weist darauf hin), brauchen Baumschulen-Bäume Jahrzehnte, bis sie dasselbe Maß an CO_2 aus der Luft filtern wie die 30-40 Jahre alten Bestände. 2. Inmitten des Kleinods zwängt man eine enge Wohnbebauung, die das zulässige Baumaß bereits jetzt überschreitet. Hinzu kommen Stellplätze, die das geforderte Maß für die Anzahl der Wohnungen gemäß dann geltender Verordnung gar nicht erreichen. 3. Bestehende Bebauungspläne werden überplant und geltendes Recht dabei einfach ignoriert („… alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen treten außer Kraft“). 4. Das Neubauvorhaben (125 WE/ohne Reihenhäuser) soll verkehrlich ausschließlich erreichbar durch eine kleine Stichstraße (Europaweg), die bereits voll ausgelastet ist und keine (weiteren) Besucherparkplätze bietet. 5. Dadurch wird dem Europaweg 2, der bereits heute Lärm durch Hafen und Verkehr ausgesetzt ist, der lt. Schallgutachten das zulässige Maß für Wohnbebauungen überschreitet und gesundheitsgefährdend ist, zusätzlicher Verkehrs-/ Anwohnerlärm zugemutet. Andere Zuwegungen (z.B. die Öffnung des Fußwegs beim „Kleines Haff“	Zu 3: Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne sind mit Aufgabe der Ostseeakademie funktionslos geworden. An ihre Stelle tritt der neue Bebauungsplan 32.77.00. Genehmigte Nutzungen im Bestand genießen Bestandsschutz. Siehe auch Erläuterungen in Pkt. 5.1 zur Art der baulichen Nutzung sowie 5.2 und 5.3 zu Pflanz- und Erhaltungsbindungen Zu 4: siehe Erläuterungen in Pkt. 5.12 zum Ausbau weiterer Erschließungsstraßen sowie den öffentlichen Parkplätzen Zu 5 und 6: siehe die vorstehenden Erläuterungen zu 4. (weitere Zufahrt) sowie in Pkt. 5.7 bis 5.9 zu den Schallauswirkungen	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
für den Verkehr oder die Ostseestraße) werden nicht erwogen. 6. Der „pegelbestimmende“ Hafen-/Verkehrslärm sowie der Plus-Verkehrslärm durch eine alleinige Zufahrt über den Europaweg werden nochmals erhöht durch eine Stellplatzanlage mit 45 SP unmittelbar an der Grenze zu Gebäude Europaweg 2c.		
5.14 <u>Alternatives städtebauliches Konzept</u> All das wird von der Stadt Lübeck genehmigt und begründet mit der Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen. Dabei ließen sich die benötigten Wohneinheiten (116-120) auch sozial- und umweltverträglich realisieren, würde nicht alles dem Anspruch nach max. Gewinn/Rendite seitens des Investors untergeordnet. Möglich wäre z.B. (s. Skizze Alternativvorschlag): - auf die Unterteilung WA3 / WA4 zu verzichten bzw. das Baufeld WA3 statt durch 15 Reihenhäuser durch ca. 26-28 Wohneinheiten (max. 2-geschossig) zu bebauen - bei gleichzeitigem Verzicht auf die Wohngebäude 2+4 in WA4, wodurch die enge Bebauung (Baumaß) entzerrt, die Gesamtzahl der WE aber lediglich geringfügig auf ca. 116-120 reduziert würde. Gleichzeitig würde: - Raum für Plätze und Aufenthaltsqualität geschaffen - und ein sehr hohes Maß an Altbäumen erhalten. - Zudem könnten weniger Stellplätze in direkter Nachbarschaft zu Europaweg 2c platziert (Ruhe) und durch mehr Stellplätze im Bereich WA3 kompensiert werden, - wodurch der Stellplatzschlüssel insgesamt vermutlich einzuhalten wäre.	Der alternative Vorschlag zum städtebaulichen Entwurf wurde geprüft, wird jedoch nicht berücksichtigt. Es ist ein Ziel der Hansestadt Lübeck, neben freifinanzierten und sozial geförderten Mietwohnungen auch Wohnungsangebote im Eigentum für Familien zu schaffen, weswegen an dem Konzept für die Reihenhausbebauung im Teilgebiet WA 3 festgehalten wird. Die bauliche Dichte entspricht einem gängigen und verträglichen Maß für allgemeine Wohngebiete. Die verschiedenen Festsetzungen bspw. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Pflanz- und Erhaltungspflichten und zur Baukörpergestaltung bewahren den Charakter der Siedlung. Die öffentliche Grünfläche stellt zudem ein attraktives, neues Angebot für alle Bewohner:innen und Nutzer:innen dar. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen, hier auf den Flächen der brachliegenden Ostsee-Akademie und den Nebengebäuden, wird die Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen, wie Ackerflächen, reduziert. Es wird damit ein wichtiger Beitrag sowohl zur Schaffung von notwendigem Wohnraum als auch zum Umweltschutz geleistet.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
- Eine zusätzliche Öffnung des „kleinen Haff“ würde zudem den Verkehr entzerren und beruhigen und damit für Frieden im gesamten Quartiert sorgen. Kurzum: Die Einwenderin ist nicht grundsätzlich gegen das Bauvorhaben, sondern überzeugt, dass sich das Quartier verträglich entwickeln ließe, d.h. einerseits benötigter Wohnraum geschaffen, anderseits unnötige „Härten“ vermieden würden und eine hohe Akzeptanz im Quartier erreicht werden könnte. Die Einwenderin kann der Stadt Lübeck (Planungsamt) nur dringend empfehlen, das Planvorhaben noch einmal auf diese Aspekte hin zu überprüfen.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 6 Stellungnahme F (Schreiben vom 28.08.2024)		
Der Einwender betont, dass eine Änderung des Bebauungsplanes begrüßt wird und viele der im Entwurf enthaltenen Bausteine als richtig und wichtig beurteilt werden. Dazu zählen positiv hervorgehoben: 6.1 <u>Schaffung von Wohnraum</u> Die Schaffung von dringend benötigtem neuem Wohnraum durch die vier Baufenster im Bereich der alten Akademie sowie dem ehemaligen Restaurant. Diese Fläche sinnhaft durch neuen Wohnraum zu nutzen, begrüßt der Einwender sehr. Travemünde bedarf einem dem Tourismus angeglichenen Angebot an Wohnraum für Einwohner sowie Saisonarbeiter. Dazu zählt auch die Errichtung von Sozialwohnung, die dringend für z.B. Hotel- und Gastropersonal gebraucht wird, um einer Verdrängung und Zuständen wie auf Sylt, entgegenwirken zu können. Die Quote von 30% schätzt der Einwender als zielführend ein, 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. Die Anordnung der Baufenster, die Ausweisung als allgemeine Wohngebiete sowie die gewählte Gebäudehöhe sind in sich stimmig und passen sich den umliegenden Gebäuden an. Die aufgelockerte Bebauung nimmt den Neubauten die “Wucht”, es wäre sehr zu begrüßen, wenn dies auch wirklich umgesetzt wird und nicht vier durchgehende Baukörper.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darlegungen decken sich mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6.2 <u>Urbanes Gebiet südlich der Ostseestraße</u> Des Weiteren begrüßt der Einwender die Ausweisung südlich der Ostseestraße als urbanes Gebiet, 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darlegungen decken sich mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens.	Kenntnisnahme
6.3 <u>Anzahl der privaten Stellplätze für Pkw</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 die des Pflegeheimes vor unerlaubten Nutzern / Parkenden des dann anrainenden Neubaus auf Höhe des alten Restaurants schützen.	Für freifinanzierte und geförderte Wohnungen wird die aufgeführte, reduzierte Stellplatzquote festgesetzt. Der Stellplatzschlüssel für Eigentumswohnungen, zu denen vsl. auch die Reihenhäuser zählen, liegt bei 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit. Der vorgenannte Stellplatzschlüssel gilt für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 sowie für das Urbane Gebiet und wird als angemessen beurteilt, 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. Bei den angesprochenen Parkplätzen der Ostseestraße 2/2a und des Altenheims handelt es sich um Privatparkplätze. Auf die Beschrankung 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.	Klarstellung
6.4 <u>Ferienwohnungsanteil bis zu 50 % zulassen</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	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. Ein planungsrechtliches Ziel ist daher, den Anteil dauerwohnlicher Nutzungen langfristig zu stabilisieren.	bereits tlw. berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 in Gefahr. 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. 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. Der Einwender ist mit einem Apartment selbst betroffen, welches erst jüngst gekauft wurde und aktuell an eine Seniorin vermietet wird. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit genommen, die Wohnung später selbst zu Ferien- oder Zweitwohnungszwecken nutzen zu können. Dies war aber noch im Kaufprozess 2023 garantiert, solange insgesamt das Verhältnis des Hauses im Gleichgewicht bleibt. Es wird darum gebeten, in Bezug auf die Ostseestraße 2, den aktuell gut gelebten Grundsatz der 50/50 Koexistenz von Ferienwohnungen und 1. Wohnsitz zu sichern. Dies könnte beispielsweise dadurch erfolgen, dass nicht eine generelle Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen verboten wird, sondern im Bebauungsplan festgehalten wird, dass z.B. die Stadt und die Verwaltung des Gebäudes dazu verpflichtet sind, dies sicherzustellen. In den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten hat dies sehr gut funktioniert. Der Einwender glaubt, dass dies eine deutlich sinnhaftere Lösung wäre	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 planungsrechtliche Sicherung des Fortbestands der Ferienwohnungen besteht im Prinzip nicht, da der Funktionszusammenhang nicht mehr gegeben ist. Da den Eigentümer:innen jedoch die Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht angelastet werden kann, bleibt die Nutzung bestehender Ferienwohnungen im WA 5 zulässig. Neue Ferienwohnungen können künftig jedoch nur noch ausnahmsweise zugelassen werden, da derzeit eine Quote von rund 50 % Ferienwohnungen besteht und diese somit über dem verträglichen Anteil von Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet liegt (ca. 15 – 20 %). Für Nebenwohnungen gilt gemäß 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 genutzt wird, kann die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Eigentümer:innen als Nebenwohnung genutzt werden. Kaufverträge, wie im vorliegenden Fall, gelten als privatrechtliche Angelegenheiten und entfalten keine Wirkung auf öffentlich-rechtliche Belange, d.h. es kann kein Bestandsschutz im Sinne des Bauordnungsrechts oder eine Art „planungsrechtlichen Übernahmeanspruch“ für in privatrechtlichen Kaufverträgen getroffene Aussagen gewährt werden.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und nicht eine auf Jahrzehnte gedachte Einbahnstraße hin zu einem reinen Wohnhaus ist.		
Nr. 7 Stellungnahme G (Schreiben vom 28.08.2024)		
7.1 <u>Positive Bewertung des Vorhabens</u> 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. Grundsätzlich wird hierdurch auch eine Aufwertung des Viertels erwartet, da die beiden oben genannten Gebäude bzw. Flächen einer besseren Nutzung zugeführt werden. Ebenso positiv wird sich auch die „lockere“ Bauweise in die bisherige Bebauung einfügen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darlegungen decken sich mit den Zielen des Bebauungsplanverfahrens.	Kenntnisnahme
7.2 <u>Bestandsschutz für Ferienwohnungen und Zweitwohnungen</u> Kritisch ist 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. Es bedeutet somit auch für die derzeit vermieteten Wohnungen an Bewohner mit erstem Wohnsitz eine Einschränkung der zukünftigen Nutzung als eigene Ferienwohnung, sollte der	Grundsätzlich genießen bereits genehmigte Nutzungen Bestandsschutz. 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. Ein planungsrechtliches Ziel ist daher, den Anteil dauerwohnlicher Nutzungen langfristig zu stabilisieren. 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 planungsrechtliche Sicherung des Fortbestands der	bereits tlw. berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bewohner einmal die Wohnung verlassen. Eine früher getroffene Kaufentscheidung für eine „zukünftige“ Ferienwohnung zur Selbstnutzung oder zur teilweisen Vermietung wird durch diese geplante Nutzungseinschränkung blockiert und kann nicht toleriert werden. 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. 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. Mit einer „Bestandswahrung“ kann auch die derzeitige ausgewogenen Nutzung des Objektes fortgesetzt werden.	Ferienwohnungen besteht nicht, da der Funktionszusammenhang nicht mehr gegeben ist. Da den Eigentümer:innen jedoch die Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht angelastet werden kann, bleibt die Nutzung bestehender Ferienwohnungen im WA 5 zulässig. Neue Ferienwohnungen können künftig jedoch nur noch ausnahmsweise zugelassen werden, da derzeit eine Quote von rund 50 % Ferienwohnungen besteht und diese somit über dem verträglichen Anteil von Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet liegt (ca. 15 – 20 %). Für Nebenwohnungen gilt gemäß 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 genutzt wird, kann die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Eigentümer:innen als Nebenwohnung genutzt werden.	
7.3 <u>Anzahl der privaten Stellplätze für Pkw zu gering</u> 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 „Fehlnutzung“ durch verzweifelte Parkplatzsucher wird großen Druck auf das Nachbarschaftsverhalten ausüben. Gerade die Eigentümer von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen mit markiertem Stellplatz, die nicht täglich vor Ort sind, werden durch „Fremdparker“ extrem belastet.	Der neue Bebauungsplan trifft für die neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 und das urbane Gebiet verbindliche Vorgaben zum Stellplatzschlüssel. Es handelt sich hierbei um eine Mindestquote. Sofern das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft ist, können auch mehr Stellplätze realisiert werden. Für die in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 konkret geplanten Vorhaben ist der Stellplatzschlüssel angemessen, 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. Zudem sind im Bestand öffentliche Besucherparkplätze in überdurchschnittlicher Anzahl vorhanden. Bei den angesprochenen Parkplätzen der Ostseestraße 2 und des Altenheims handelt es sich um Privatparkplätze. Es liegt in	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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.	der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer:innen die eigenen Flächen gegen Fremdnutzung zu schützen. Ein steigendes Risiko einer Fremdnutzung wird durch das Neubauvorhaben jedoch nicht gesehen.	
Nr. 8 Stellungnahme H (Schreiben vom 29.08.2024)		
8.1 <u>Lärmimmissionen durch Spielplatz</u> Die Einwenderin befürchtet eine zunehmende Lärmbelästigung durch die Realisierung des öffentlichen Spielplatzes im Norden des Plangebiets und in unmittelbarer Entfernung ihrer Wohnung in der Ostseestraße. Sie fordert eindringlich, die ruhige Wohnumgebung zu schützen und mehr auf die ansässige und insbesondere ältere, kranke und ruhebedürftige Bevölkerung Rücksicht zu nehmen.	Mit der geänderten Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet sowie den geplanten Wohnungsneubauten wird sich in den kommenden Jahren die Anzahl der Familien mit Kindern im Plangebiet erhöhen. Im Vergleich zur Bestandssituation erwachsen hieraus größere Bedarfe an Kinderspielflächen. Es ist deshalb vorgesehen, im Plangebiet einen öffentlichen Spielplatz zu schaffen. Der Spielplatz soll am äußeren nördlichen Rand des Plangebiets entstehen. Hier besteht aufgrund des bereits bestehenden, öffentlichen Geh- und Radwegs eine gute Erreichbarkeit. Gemäß § 22 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz gelten Geräuscheinwirkungen u.a. von Kinderspielplätzen nicht als schädliche Umwelteinwirkung und sind hinzunehmen. Im konkreten Bezug auf die Einwenderin wird aufgrund der Lage des Spielplatzes und den dazwischen befindlichen und lärmabschirmenden Bestandsgebäuden und Neubauten nicht von einer wesentlichen Störung der Wohnung der Einwenderin ausgegangen. Insgesamt leistet der Spielplatz einen positiven Beitrag zur vorhandenen Infrastruktur und Freiraumgestaltung des Quartiers.	Klarstellung
Nr. 9 Stellungnahme I (Schreiben vom 29.08.2024)		
9.1 <u>Zu hohe Baudichte</u> Die vorgesehene Baudichte ist unverhältnismäßig hoch und zerstört den vorhandenen Charakter der bestehenden Wohnanlage.	Die Neubebauung fügt sich nach Art und Maß in die bestehenden städtebaulichen Strukturen des Quartiers ein. Zusätzlich erhält die Siedlung durch die öffentliche Grünfläche mit Zweckbe-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	stimmung Spielplatz ein neues, attraktives Angebot. Auch 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. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen, hier auf den Flächen der brachliegenden Ostsee-Akademie und den Nebengebäuden, wird die Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen, wie Ackerflächen, reduziert. Es wird damit ein wichtiger Beitrag sowohl zur Schaffung von notwendigem Wohnraum als auch zum Umweltschutz geleistet.	
9.2 <u>Europaweg für Verkehrsbelastung nicht ausgelegt</u> Der Europaweg ist für eine sich aus der vorgesehenen Bebauung ergebende Verkehrsbelastung nicht ausgelegt.	Es wird nicht von einer wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben am Europaweg ausgegangen. Der Europaweg erschließt bereits im Bestand die Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage. Die Ostsee-Akademie beherbergte sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1.000 Besuchern durchgeführt werden. Hierfür war und ist der Europaweg ausgelegt. Ein Ausbau der Bestandsstraße ist für die 125 neuen Wohneinheiten nicht notwendig. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 4 m gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) ausreichend bemessen.	Klarstellung
9.3 <u>Geplante Stellplatzanlage beeinträchtigt Apartments im Europaweg 2c</u> Die geplante Stellplatzsituation unmittelbar vor den Terrassen Europaweg 2c ist nicht zumutbar.	Die Schallauswirkungen durch die geplante private Stellplatzanlage auf die angrenzende Nachbarbebauung wurde gutachterlich geprüft. Die durch die Stellplatzanlage hervorgerufenen Geräuschimmissionen sind als für ein Wohngebiet übliche Geräuscheinwirkungen einzustufen.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Die geplanten Stellplatzanlagen sind somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der benachbarten Bebauung verträglich, sodass keine lärmmindernden Maßnahmen notwendig sind. Darüber hinaus werden die Stellplatzanlagen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer Hecke eingefriedet, sodass sie optisch nicht so stark in Erscheinung treten.	
9.4 Gebäudehöhen Das Gebäude sollte die Höhe des Gebäudes Europaweg 2c nicht überragen.	Das Gebäude Europaweg 2c wurde mit 4 Vollgeschossen errichtet. Bei den benachbarten Neubauten sind drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss zulässig, sodass sich die Bauhöhen ähneln werden.	bereits berücksichtigt
Nr. 10 Stellungnahme J (Schreiben vom 29.08.2024)		
10.1 Keine Einbeziehung Europaweg 2 in den Bebauungsplan Der Bebauungsplan 32.77.00 bzw. die Ausführungen betreffen nur den Europaweg 3 und nicht den Europaweg 2. Die Flurstücke 57/49 und 57/51 sind aber ebenfalls aufgeführt und dem Bereich WA 5 zugeteilt.	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist es erforderlich, nicht nur die Flächen für die konkret neugeplante Wohnbebauung zu betrachten, sondern auch die umliegenden Flächen, da mit Aufgabe der Ostsee-Akademie als Kernstück des Pommernzentrums der Funktionszusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge verloren gegangen ist. Es ist – wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen – neben der konkreten Vorhabenplanung deshalb auch Ziel der Hansestadt Lübeck, die bestehenden Siedlungsbereiche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung planungsrechtlich neu zu ordnen. In diesem Zuge werden nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen aufgehoben und neue hinzugefügt, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen. So wird beispielsweise die Art der baulichen Nutzung von einem Sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur, deren zulässige Nutzungen sich rein auf die Entwicklung des Pommernzentrums beziehen	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	(bspw. Bibliothek, Archiv, Museum, Internat) zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Urbanen Gebiet geändert. Der vorhandene Siedlungscharakter wird damit besser abgebildet und eine zukünftige Entwicklung als Wohnstandort erleichtert. Dementsprechend werden zum einen Festsetzungen getroffen, die sich aus dem konkreten Neubauvorhaben ergeben und zum anderen werden – im Hinblick auf das vorgenannte Erfordernis der planungsrechtlichen Neuordnung – Festsetzungen aufgenommen, die fortan das gesamte Plangebiet betreffen. Generell gilt für bestehende Gebäude und Nutzungen im Rahmen der Baugenehmigungen Bestandsschutz.	
10.2 Anzahl der privaten Stellplätze für Pkw Die geplanten Stellplätze bzw. Minderung der Quoten geht zu Lasten der vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Europaweg, da über diesen auch die Erschließung der Zufahrt erfolgen soll. Aus diesem Grund sollte jeder Wohnung ein PKW-Stellplatz zugeordnet werden.	Die öffentliche Parkplatzanlage im Europaweg wird durch den neuen Bebauungsplan 32.77.00 nicht verändert. Der neue Bebauungsplan trifft für die neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 und das urbane Gebiet verbindliche Vorgaben zum Stellplatzschlüssel. Es handelt sich hierbei um eine Mindestquote. Sofern das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft ist, können auch mehr Stellplätze realisiert werden. Für die in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 konkret geplanten Vorhaben ist der Stellplatzschlüssel angemessen, 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.	Keine Berücksichtigung
10.3 Gebäudehöhen Es wird um Spezifizierung und Angabe von den Gesamthöhen (in Bezug auf das Straßenniveau Europaweg) der Gebäude mit drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss sowie den technischen Anlagen auf den Dächern gebeten. Werden die Höhen den vorhandenen Gebäuden im Europaweg 2 an-	Die Gebäude Europaweg 2b und c wurden mit 4 Vollgeschossen errichtet. Bei den benachbarten Neubauten sind drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss zulässig, sodass sich die faktischen Bauhöhen ähneln werden. Durch die Topografie sind gewisse Höhenunterschiede möglich. Es wird jedoch angestrebt, durch Geländemodellierung u.a. zu den benachbarten Grundstücken eine Geländeangleichung vorzunehmen.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
gepasst? Es wird befürchtet, dass durch die Höhenunterschiede des Geländes die geplanten Gebäude deutlich höher gebaut werden.	Die technischen Anlagen werden mit der Festsetzung Nr. 10.3 (vormals 9.3) in ihrer Höhe und Positionierung beschränkt, um die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und des Ortsbilds nicht zu beeinträchtigen.	
Nr. 11 Stellungnahme K (Schreiben vom 29.08.2024)		
11.1 Bestandsschutz Europaweg 2 a-c 2008 wurde eine Ausnahmeregelung für Europaweg 2 a-c zur Feriennutzung bzw. als Zweitwohnung erwirkt. Dies ist auch im Grundbuch und im Kaufvertrag festgeschrieben und muss für den jetzigen und zukünftigen Eigentümer, sei es durch Verkauf, Überlassung oder Erbe, dauerhaft gelten. Unter diesen gesetzlichen Voraussetzungen wurde die Wohnung käuflich erworben. Sollte dies durch das neue Planungsverfahren überschrieben werden, sehen die Einwender sich in ihrem Eigentumsrecht eingeschränkt und werden bei Bedarf mit rechtlichen Schritten dagegen vorgehen. Es wird Bestandsschutz und Rechtssicherheit über einen Verkauf, Überlassung oder Erbe hinaus gefordert.	Die Gebäude Europaweg 2a-c liegen im Bereich I des Bebauungsplans 32.76.01, in dem diverse Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig waren. Allgemeines Wohnen oder Ferienwohnen war nie 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 bislang nur Ferienwohnungen genehmigt und zulässig. Die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen und Gebäude genießen Bestandsschutz. Der Gebäudekomplex Europaweg 2 liegt nun im neuen WA 5. Die genehmigten Ferienwohnungen können weiterhin betrieben werden (Bestandsschutz). Zudem wäre auf Grundlage des neuen Bebauungsplans 32.77.00 auch eine Umwandlung in Dauerwohnungen regulär zulässig. Die Nutzungsmöglichkeiten haben sich somit erweitert. Eine Nutzung als Nebenwohnung war im Europaweg 2 bisher nicht zulässig, sodass durch den Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkung hervorgerufen wird. Kaufverträge, wie im vorliegenden Fall, gelten als privatrechtliche Angelegenheiten und entfalten keine Wirkung auf öffentlich-rechtliche Belange, d.h. es kann kein Bestandsschutz im Sinne des Bauordnungsrechts oder eine Art „planungsrechtlichen	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Übernahmeanspruch“ für in privatrechtlichen Kaufverträgen getroffene Aussagen gewährt werden.	
11.2 <u>Geruchs- und Lärmemissionen durch private Stellplatzanlage</u> Durch die unmittelbar an die Grundstücksgrenze zum Europaweg 2 c angrenzenden 45 Parkplätze ist eine starke Lärm- und Geruchsbelästigung, insbesondere durch 24/7 ankommende und abfahrende Fahrzeuge und durch Abgase, zu erwarten. Der Lärmpegel und die Abgase sind massiv erhöht während der Bauphase und schränken nach Meinung der Einwender die Vermietung stark ein. Da die empfohlene Laubhecke im Herbst/Winter laubfrei ist, besteht die Belästigung zusätzlich zur Geruchs- und Lärmbelästigung auch durch die blendenden Scheinwerfer. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die Scheinwerfer voraussichtlich bis in den Wohnbereich scheinen werden. Hier wäre eine dauerhafte Sichtschutzvariante sinnvoll. Die Wohnung bzw. Terrasse liegt unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zur Vorhabenfläche. Bezugnehmend auf § 906 BGB sehen die Einwender eine wesentliche Beeinträchtigung von dem Grundstück Europaweg 3 ausgehend. Ebenso befürchten die Einwender eine Wertminderung der Immobilie besonders im Erdgeschossbereich, welcher sich nah an der Grundstücksgrenze befindet. Bezugnehmend auf die Rücksichtnahme im Nachbarrecht sehen die Einwender ihre Interessen / Privatsphäre, mit der sehr engen Wohnblockbebauung und den 45 Stellplätzen unmittelbar an die Grundstücksgrenze Europaweg 2c und insbesondere an die Terrasse von ihrer Wohnung, stark beeinträchtigt.	Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen in einer bestehenden Siedlung zum Ziel hat, um ein zeitgemäßes Wohnangebot zu schaffen. Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der Bebauung in den vorhandenen Siedlungscharakter ein. Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten. Die nach Realisierung des Bauvorhabens aufkommenden nutzungsbedingten Auswirkungen (menschliche und technische Geräusche, Gerüche und Lichterscheinungen usw.) sind als für ein Wohn-/Siedlungsgebiet übliche Einwirkungen einzustufen. Es wird daher keine wesentliche Beeinträchtigung des Grundstücks Europaweg 2a-c erkannt, die auf Grundlage des § 906 BGB zu beanstanden wäre. Dies gilt ebenso für die Schallauswirkungen durch die geplante private Stellplatzanlage auf die angrenzende Nachbarbebauung. Die geplanten Stellplatzanlagen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich, sodass keine lärmmindernden Maßnahmen notwendig sind. In der Bauphase hat sich die Bauträgerin an einschlägige Gesetze zu Baustelleneinrichtung, Bauzeiten usw. zu halten. Der vorliegende Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen. Es sei darauf hingewiesen, dass auch ohne Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans theoretisch ein Neubauvorhaben hätte beantragt, genehmigt und realisiert werden können.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Liegenschaft Europaweg 2a-c liegen nicht vor.	
11.3 <u>Erschließung über den Europaweg und öffentliche Parkplätze nicht ausreichend</u> Außerdem ist die Zufahrtsstraße Europaweg für ca. 125 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern und damit für ca. 250 PKWs zu eng. Illusorisch ist die Annahme, dass pro Wohneinheit 0-1 Kfz vorhanden sein werden. Hier wäre eine andere Verkehrsregelung zwingend zu überdenken. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze sind durch den Nahverkehr oftmals schon stark frequentiert. Durch die Wohnbebauung und damit verbundenen Besuchern könnte dieser Zustand noch problematischer werden.	Es wird nicht von einer wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben am Europaweg ausgegangen. Der Europaweg erschließt bereits im Bestand die Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage. Die Ostsee-Akademie beherbergte sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1.000 Besuchern durchgeführt werden. Hierfür war und ist der Europaweg ausgelegt. Ein Ausbau der Bestandsstraße ist für die 125 neuen Wohneinheiten nicht notwendig. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von über 5 m gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) ausreichend bemessen. Eine zweite Erschließung über die Ostseestraße oder die Straße Kleines Haff ist daher nicht notwendig. Der neue Bebauungsplan trifft für die neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 und das urbane Gebiet MU verbindliche Vorgaben zum Stellplatzschlüssel. Es handelt sich hierbei um eine Mindestquote. Sofern das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft ist, können auch mehr Stellplätze realisiert werden. Für das geplante Vorhaben wird der Stellplatzschlüssel als angemessen eingeschätzt, 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. Die öffentlichen Parkplätze im Europaweg und in der Ostseestraße werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Im Plangebiet sind überdurchschnittlich viele öffentliche Parkplätze vorhanden. Die allgemeinen Betriebs- und Besucherverkehre können innerhalb der öffentlichen Parkplätze im Europaweg und der Ostseestraße abgewickelt werden.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.4 <u>Minderung der Wohnqualität für die aktuellen Anrainer</u> Die Einwender sind der Meinung, einen hohen Bodenrichtwert für die Wohngegend Travemünde zu bezahlen. Bei der Verschlechterung der ruhigen und naturnahen Wohnqualität durch 120 Wohnungen plus 15 Reihenhäusern und damit anzunehmenden 300 Menschen und 250 Pkws ist die Lärm- und Geruchsbelästigung vorprogrammiert. Damit erfolgt eine Minderung der bisher vorhandenen hohen Wohnqualität, deshalb muss der Bodenrichtwert zeitnah nach unten reguliert werden. Es sollte auch im Sinne der Stadtentwicklung sein, dass das vorhandene Wohnumfeld von Travemünde außerhalb der Ortsmitte attraktiv und lebenswert bleibt bzw. neugestaltet wird ohne die jetzt geplante massive Bauverdichtung. Denkbar wäre hier eine Geschosshöhe von 2 plus Staffelgeschoss oder 30 statt 15 Reihenhäuser für junge Familien in Richtung der bestehenden 3 Eigentumshäuser Europaweg 2a-c, ausreichend Tiefgaragenstellplätze, Gastronomie, naturnahe Parkanlagen als Sozialflächen für die Bewohner/Gäste und medizinische Versorgungseinrichtungen. Wohnhausblöcke könnten z.B. in dem jetzigen Areal der Flüchtlingsunterkünfte, wo die Zulassungsgenehmigung in 2026/2027 ausläuft, geplant werden.	Die Bodenrichtwerte werden von den unabhängigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein festgelegt. Eine Abwertung durch die vorgelegte Planung ist nicht erkennbar. Die Siedlung erfährt vielmehr eine Aufwertung, da die leerstehenden Gebäude durch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden. Das Neubauvorhaben fügt sich dabei hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandenen Strukturen ein und ist auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der benachbarten Bebauung verträglich. Zudem erhält die Siedlung mit dem öffentlichen Spielplatz ein ganz neues Angebot für alle Bewohner:innen sowie Feriengäste. Die Wohnqualitäten und soziale Struktur bleiben erhalten. Prägende Elemente, wie die Wegeverbindung zur Vernetzung des Quartiers abseits von Straßen, der offene Gebietscharakter ohne Einzäunungen, die gliedernden Baumpflanzungen oder die Fassadengestaltung werden in der Planung berücksichtigt. Im MU südlich der Ostseestraße sind zukünftig gewerbliche Nutzungen, wie eine Gastronomie oder kleiner Lebensmittelladen, sowie u.a. Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Ein Bebauungsplan kann die Ansiedlung der entsprechenden Nutzungen jedoch nicht forcieren.	Klarstellung
11.5 <u>Erhöhte Lärmwerte durch Neubebauung/Reflexion</u> Außerdem bleibt abzuwarten, wie die Lärmbelästigung des Skandinavien Kais zu ertragen ist, wenn die Wohnhäuser 3-geschossig den Schall in die bestehenden Häuser des Europaweges zurückschlagen.	Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die Abschirmwirkungen und Reflexionen vorhandener und geplanter Gebäude bei den Berechnungen der Schallwerte berücksichtigt. Die Neubebauung verursacht keine Verschlechterung der Immissionssituation in Bezug auf Reflexionen, da bereits im Bestand eine Bebauung existiert. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstände ergeben sich Freiflächen und Fluchten, die die	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Reflexionswirkungen mindern. Insofern ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der Immissionssituation auszugehen.	
Nr. 12 Stellungnahme L (Schreiben vom 30.08.2024)		
12.1 <u>Verschärfung der Verkehrssituation, Schlechterstellung Europaweg 2a-c</u> Laut der in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete schon jetzt teilweise überschritten, insbesondere im Nordosten des Planungsbereichs. Laut „Lageplan Konzept mit Quartierspielplatz“ sind über die Hälfte der oberirdischen PKW-Stellplätze (45 Stk.) unmittelbar längsseitig angrenzend zum Europaweg 2 und 10 weitere rechtsseitig geplant. Darüber hinaus ist auch die Einfahrt zu den Parkplätzen angrenzend zum Europaweg 2c. Bei 140 Wohnungen ist von einem deutlich erhöhten Zugangsverkehr von der Ivendorfer Landstraße kommend über den Europaweg und mit einer Zunahme des Verkehrslärms für die Anwohner im Europaweg 2a-c zu rechnen. Daher ist es fraglich, warum der Europaweg als einzige Zufahrt für das Areal dienen kann. Darüber hinaus fallen die hohe Konzentration der Stellplätze und des zu erwartenden An- und Abfahrtweges bzw. Lärms, erhöhte Abgase, der Blick auf Autos und verfestigte Flächen, einseitig zu Lasten der Anwohner des Europawegs 2c auf. Laut der Schalltechnischen Untersuchung heißt es für den städtebaulichen Entwurf weiter „*Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Ivendorfer Landstraße sind im allgemeinen Wohngebiet bis zu einem Abstand von 40 m, gemessen von der Straßenmitte*	Hinsichtlich der Verkehrsbelastung im Europaweg wird nicht von einer wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben am Europaweg ausgegangen. Der Europaweg erschließt bereits im Bestand die Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage. Die Ostsee-Akademie beherbergte sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1.000 Besuchern durchgeführt werden. Hierfür war und ist der Europaweg ausgelegt. Da schallgutachterlich der Unterschied zwischen den bisher <u>zulässigen</u> (nicht den in Folge der Nutzungsaufgabe vorhandenen) Verkehren und den Verkehren, die nach der Umsetzung des Bebauungsplans vorliegen können, zu beurteilen ist, wird der durch den Bebauungsplan induzierte Verkehr als nicht beurteilungsrelevant eingestuft, da aufgrund der bisher zulässigen und langjährig ausgeübten Nutzung des Veranstaltungszentrums und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenraum zu rechnen ist. Ein Ausbau der Bestandsstraße oder eine zweite Anbindung über die Ostseestraße oder die Straße Kleines Haff ist für die 125 neuen Wohneinheiten nicht notwendig. Die Fahrbahn im Europaweg ist mit einer Breite von über 5 m gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) ausreichend bemessen. Die Schallauswirkungen durch die geplante private Stellplatzanlage auf die angrenzende Nachbarbebauung wurde gut-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der Ivendorfer Landstraße, nur in geschlossener Form zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert tags für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.“ Die Außenbereiche/ Terrassen im Europaweg 2 befinden sich noch dazu direkt vis a vis der Stellplätze und des Fahrbereichs. Dies zu Gunsten der geplanten Bebauung mit einem überwiegend autofreien Blick ins Grüne und Ruhe, jedoch einseitig zu Lasten der Anwohner im Europaweg 2a-c. Weiterhin existieren bereits jetzt öffentliche Parkplätze vor dem Europaweg 2 und es ist davon auszugehen, dass diese dann als Ausweichfläche für die knapp geplanten Stellplätze dienen und sich dadurch der gesamte Verkehr und das Parken am Europaweg 2 konzentrieren, so das vom „grünem ruhigem urbanen Leben“ für die jetzigen Anwohner dort nichts bleiben würde. Dies stellt einen einseitigen und unverhältnismäßigen, unmittelbaren Eingriff in die Privatsphäre mit einhegender Schlechterstellung der Anwohner im Europaweg 2 a-c dar, auch im materiellen Sinne des Wertverlustes. Dies ist somit nicht hinnehmbar und steht im Gegensatz zu § 49 Abs. 2 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO).	achterlich geprüft. Die durch die Stellplatzanlage hervorgerufenen Geräuschimmissionen sind als für ein Wohngebiet übliche Geräuscheinwirkungen einzustufen. Die geplante Stellplatzanlage ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der benachbarten Bebauung verträglich, sodass keine lärmmindernden Maßnahmen notwendig sind. Es ist richtig, dass im Nordosten des Plangebiets der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts durch den Gesamtlärm (Sportanlagen, Gewerbe, Hafen, Straßenverkehr, Bahnverkehr) erreicht wird, da sich hier viele Lärmquellen bündeln. Hierbei sind jedoch lediglich unbebaute, straßennahe Bereiche des Flurstücks 57/49 betroffen. In den Bereichen mit überbaubaren Grundstücksflächen wird dieser Wert nicht überschritten. Die zitierte Festsetzung bezieht sich auf Außenwohnbereiche in Richtung Ivendorfer Landstraße. Es besteht kein Zusammenhang mit den Stellplätzen des Neubauvorhabens; diese Festsetzung müsste aufgrund der Lärmbelastung auch ohne Vorhabenrealisierung getroffen werden. Die öffentlichen Stellplatzanlagen werden durch die Planung nicht verändert. Für das konkret geplante Vorhaben wird der private Stellplatzschlüssel als angemessen beurteilt, 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. Es sind zudem überdurchschnittlich viele öffentliche Parkplätze im Europaweg und der Ostseestraße vorhanden, sodass ein Vorhalten weiterer Besucherparkplätze entbehrlich ist. Ein Widerspruch zu § 49 Abs. 2 LBO ist nicht erkennbar, da die durch die Stellplatzanlage im WA 4 hervorgerufenen Geräuschimmissionen als für ein Wohngebiet übliche Geräuscheinwirkungen einzustufen sind, also nicht über das „zumutbare Maß“ hinaus stören. Auch die Bepflanzungsanforderung aus § 49 Abs. 2 LBO wird durch die Festsetzung Nr. 8.2 erfüllt.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 13 Stellungnahme M (Schreiben vom 02.09.2024)		
13.1 <u>Einschränkung der Nutzbarkeit, Wertminderung</u> Die Einwenderin hat im Jahr 2012 zwei Wohnungen im Europaweg 2 a-c erworben mit der Möglichkeit, diese Wohnungen statt einer dauerhaften Vermietung auch als Ferienwohnungen vermieten oder als Nebenwohnungen selber nutzen oder vermieten zu können. Dementgegen sieht der aktuelle Bebauungsplan deutliche Einschränkungen vor, die die Einwenderin als Eigentümerin weder hinnehmen noch akzeptieren kann. Die geplanten Regelungen würden sowohl die Nutzbarkeit für die Eigentümer und deren Erben als auch die Nutzbarkeit bei Vermietung und Verkauf deutlich einschränken und dadurch zudem zu verringerten Mieteinkünften und einem deutlich reduzierten Wert der Immobilien auch im Falle eines Verkaufes führen.	Die Gebäude Europaweg 2a-c 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 nie 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 bislang nur Ferienwohnungen genehmigt und zulässig. Der Gebäudekomplex Europaweg 2 liegt nun im neuen WA 5. Die genehmigten Ferienwohnungen können weiterhin betrieben werden (Bestandsschutz der genehmigten Nutzung). Zudem wäre auf Grundlage des neuen Bebauungsplans 32.77.00 auch eine Umwandlung in Dauerwohnungen regulär zulässig. Die Nutzungsmöglichkeiten haben sich somit erweitert. Eine Nutzung als Nebenwohnung war im Europaweg 2 bisher nicht zulässig, sodass durch den Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkung hervorgerufen wird. Kaufverträge, wie im vorliegenden Fall, gelten als privatrechtliche Angelegenheiten und entfalten keine Wirkung auf öffentlich-rechtliche Belange, d.h. es kann kein Bestandsschutz im Sinne des Bauordnungsrechts oder eine Art „planungsrechtlichen Übernahmeanspruch“ für in privatrechtlichen Kaufverträgen getroffene Aussagen gewährt werden.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.2 Unzureichende Parkmöglichkeiten Es werden unzureichende Parkmöglichkeiten für Eigentümer, Mieter und Gäste befürchtet, da der vorhandene Parkraum im Europaweg unzureichend wäre.	Die Stellplatzanlage im Europaweg wird durch den Bebauungsplan nicht geändert. Insgesamt sind im Bestand öffentliche Besucherparkplätze in überdurchschnittlicher Anzahl vorhanden. Die Anzahl wird für die vorhandenen und geplanten Nutzungen als ausreichend eingeschätzt. Für die in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 konkret geplanten Vorhaben wird der Stellplatzschlüssel als angemessen eingeschätzt, 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.	Klarstellung
13.3 Lärmbelastung durch das Neubauvorhaben Die Lärmbelastung im Europaweg würde bei Bau nach aktueller Planung mit derart vielen Wohnungen und zudem bei Zuwegung für Kraftfahrzeuge alleine über den Europaweg inadäquat steigen.	Gutachterlich zu beurteilen ist der Unterschied zwischen den bisher zulässigen (nicht den in Folge der Nutzungsaufgabe vorhandenen) Verkehren und den Verkehren, die nach der Umsetzung des Bebauungsplans vorliegen können. In der Konsequenz ist der durch die Änderung des Bebauungsplans „induzierte“ Verkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisher zulässigen und langjährig ausgeübten Nutzung des Veranstaltungszentrums und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenraum zu rechnen ist. Gutachterlich nachgewiesen ist zudem, dass die dem Wohnungsneubauvorhaben zuzuordnenden Parkverkehre auf privatem Grund nicht zu Lärmkonflikten mit der angrenzenden Bestandsbebauung führen werden, da sie als für ein Wohngebiet übliche Geräuscheinwirkung einzustufen sind.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 14 Stellungnahme N (Schreiben vom 03.09.2024)		
14.1 Die Baudichte ist zu hoch Es entsteht viel Wohnfläche auf einem viel zu kleinen Grundstück.	Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen, hier die Flächen der brachliegenden Ostsee-Akademie und der Nebengebäude, wird die Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen, wie Ackerflächen, reduziert. Es wird damit ein wichtiger Beitrag sowohl zur Schaffung von notwendigem Wohnraum als auch zum Umweltschutz geleistet. Die Neubebauung fügt sich nach Art und Maß in die bestehenden städtebaulichen Strukturen des Quartiers ein. Zusätzlich erhält die Siedlung durch die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ein neues, attraktives Angebot. Auch 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.	Klarstellung
14.2 Reflexion des Hafenlärms durch Neubebauung Der Lärm durch den Hafen wird sich vermutlich deutlich verstärken, weil die neuen Gebäude den Schall zurückwerfen werden.	Die Reflexionswirkung der Gebäude wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mitbetrachtet. Die Neubebauung verursacht keine Verschlechterung der Immissionssituation in Bezug auf Reflexionen, da bereits im Bestand eine Bebauung existiert. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstände ergeben sich Freiflächen und Fluchten, die die Reflexionswirkungen mindern. Insofern ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der Immissionssituation auszugehen.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
14.3 Sorge um Grundstücksentwässerung Die Oberflächenentwässerung ist nicht geklärt. Das vorhandene Rückhaltebecken reicht heute schon nicht aus. Bei Regen steht die Ivendorfer Landstraße regelmäßig unter Wasser.	Der Umgang mit Regenwasser wurde im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geklärt. Gegenüber dem Bestand mit der Bebauung der Ostsee-Akademie erhöht sich die Wassermenge, die in das Regenrückhaltebecken fließen wird, nicht, da der Anteil an Wasserverdunstung erhöht wird. Zudem wird das Regenwasser der Vorhabenfläche auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt an das Regenrückhaltebecken abgegeben. Die Einleitmengen sind mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck abgestimmt und entsprechend als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens ist derzeit nicht vorgesehen und hinsichtlich der vorgelegten Planung auch nicht notwendig. Bei Starkregenereignissen wird der Fließweg des Regenwassers über das zentral im WA 4 gelegene Wegerecht gelenkt, das als Notwasserweg auszubilden ist.	Klarstellung
14.4 Parkmöglichkeiten für Besuchende Der vorhandene Parkplatz im Europaweg ist als Besucher Parkplatz für das Neubaugebiet ausgewiesen. Dieser Parkplatz ist heute schon nicht ausreichend. Wie soll das funktionieren?	Der öffentliche Parkplatz im Europaweg bleibt weiterhin öffentlich und wird nicht dem Neubauvorhaben zugeordnet. Die öffentlichen Stellplatzanlagen im Europaweg und Ostseestraße werden durch die Planung nicht verändert. Insgesamt sind im Bestand öffentliche Besucherparkplätze in überdurchschnittlicher Anzahl vorhanden. Die Anzahl wird für die vorhandenen und geplanten Nutzungen als ausreichend eingeschätzt.	Klarstellung
14.5 Erschließung über den Europaweg nicht ausreichend Der Europaweg ist für den zu erwartenden Autoverkehr nicht ausgelegt.	Es wird nicht von einer wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben am Europaweg 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 1.000 Besuchern durchgeführt werden. Hierfür war und ist der Europaweg ausgelegt. Ein Ausbau der Bestandsstraße ist	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	für die 125 neuen Wohneinheiten nicht notwendig. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von über 5 m gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) ausreichend bemessen. Ein Ausbau des Europawegs oder eine zweite Erschließung über die Ostseestraße oder die Straße Kleines Haff ist daher nicht notwendig.	
14.6 Stellplatzquote zu niedrig Die im Neubaugebiet ausgewiesenen Parkplätze sind nicht ausreichend.	Der neue Bebauungsplan trifft für die neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 und das urbane Gebiet verbindliche Vorgaben zum Stellplatzschlüssel. Es handelt sich hierbei um eine Mindestquote. Sofern das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft ist, können auch mehr Stellplätze realisiert werden. Für das in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 konkret geplante Vorhaben ist der Stellplatzschlüssel angemessen, 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.	Klarstellung
14.7 Schmutzwasserentsorgung Das Schmutzwasser soll an das vorhandene System angeschlossen werden – dafür ist dieses System nicht ausgelegt.	Die Entsorgungsbetriebe Lübeck sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden und haben bestätigt, dass das zukünftig anfallende Schmutzwasser aus dem Gebiet auch weiterhin unkritisch in das bestehende öffentliche Schmutzwassernetz eingeleitet werden kann.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 15 Stellungnahme O (Schreiben vom 03.09.2024)		
<u>Städtebauliche Entwicklung nicht maßstäblich</u> Die Bebauung, die in den letzten Jahren stattgefunden hat, hat Travemünde nicht verschönert. Die Einwenderin ist besorgt, dass auch das o.g. Bauprojekt in diese Richtung geht. D.h. • zu viele Wohneinheiten auf dem ausgewiesenen Gelände • zu dichte Bebauung an die anliegenden Wohnhäuser • zu viel Verkehr (Umweltbelastung) • alter Baumbestand muss weichen • keine nachhaltige Bauweise • Kastenförmige Bauweise (Flachdächer) Wunsch an den Bauausschuss: • Nur die Hälfte der geplanten Wohnungen errichten. • Mehr Distanz zu den umliegenden Häusern • Alternativen zum Autoverkehr • Soviel Bäume wie möglich erhalten • Nachhaltige Bauweise (Dämmung/Solaranlagen usw.) • Eine Bauweise, die ins Umfeld passt	Nachfolgend wird sich sowohl zu den Einwänden als auch Wünschen geäußert: Zum Thema „Wohneinheiten/ dichte Bebauung“: Der Bebauungsplan ermöglicht ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte. Die bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen werden eingehalten. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen, hier auf den Flächen der brachliegenden Ostsee-Akademie und den Nebengebäuden, wird die Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen, wie Ackerflächen, reduziert. Es wird damit ein wichtiger Beitrag sowohl zur Schaffung von notwendigem Wohnraum als auch zum Umweltschutz geleistet. Die Baudichte wird daher nicht reduziert. Zum Thema „Verkehr“: Gegenüber der bisher zulässigen und langjährig ausgeübten Nutzung des Veranstaltungszentrums und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten wird mit Umsetzung des Neubauvorhabens nicht von einem wesentlichen Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum ausgegangen. Für die Teilgebiete WA 3 und WA 4 sowie das Urbane Gebiet wird für Mietwohnungen und geförderte Wohnungen ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt, 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.	bereits tlw. berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Zum Thema „Baumbestand“: Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen die ortsbildprägenden, straßenbegleitenden Grünstrukturen sowie Knicks und Feldhecken in den Randbereichen des Plangebiets. Damit soll die vorhandene und prägende Eingrünung des Quartiers gesichert werden. Im WA 4 können aufgrund der angestrebten Umsetzung des Wohnbauvorhabens leider nicht alle Bäume erhalten werden, da ein umfassender Baumerhalt zu einem deutlich geringeren Bauvolumen führen würde und somit die Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht mehr gegeben wäre. Der neue Bebauungsplan enthält zahlreiche Pflanz- und Begrünungsverpflichtungen (vgl. Festsetzungen Nr. 7 und 8), sodass die notwendigen Baumfällungen kompensiert werden. Die durchgrünte Freiraumqualität der Siedlung kann somit langfristig erhalten werden. Zum Thema „Bauweise/Nachhaltigkeit“: Das Vorhaben ist bereits dahingehend nachhaltig, dass brachliegende Flächen im Siedlungsbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden und somit unbebaute Flächen, wie Ackerflächen, geschont werden. Zudem erfolgt die Wärme- und Energieversorgung durch regenerativen Energien (bspw. Luftwärmepumpen, PV-Anlagen), also unter Ausschluss von fossilen Energieträgern (Erdgas, Erdöl, Kohle) und fester Biomasse (bspw. Holzhackschnitzel). Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sind zudem alle gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten. Im Hinblick auf den Umgang mit Regenwasser werden Maßnahmen zur Speicherung, Verdunstung und Versickerung umge-	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	setzt. Damit wird einem naturnahen Wasserhaushalt mehr entsprochen als bei der bisherigen ausschließlichen Ableitung des Regenwassers. In diesem Zusammenhang werden Gründächer als Regenwasserspeicher festgesetzt. Hierfür eignen sich am besten flach geneigte Dächer. Auch die benachbarten Apartmenthäuser Europaweg 2a-c verfügen über Flachdächer, sodass diese Bauform im Plangebiet bereits vorzufinden ist. Andere 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 ebenfalls aufgegriffen.	

Teil B: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß §4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (29.07.2024 - 30.08.2024) nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden insgesamt 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 20 Stellungnahmen eingegangen.

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

- HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 30.08.2024)
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen (Schreiben vom 29.08.2024)
- HL, Bereich 5.6.91, Lübeck Port Authority (Schreiben vom 13.08.2024)
- Lübecker Hafengesellschaft (LHG) (Schreiben vom 02.08.2024)
- HL, Bereich 2.500, Soziale Sicherung - Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 30.08.2024)
- HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 14.08.2024)
- Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 30.08.2024)
- HL, Bereich 3.390 Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz - Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 06.09.24)
- HL, Naturschutzbeirat (Schreiben vom 29.08.2024)
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 01.08.2024)
- Travenetz GmbH (Schreiben vom 23.08.2024)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 23.08.2024)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 01.08.2024)

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:

- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 01.08.2024)
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg / Schwerin (Schreiben vom 19.08.2024)
- HL, Bereich 2.280, Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 13.08.2024)
- HL, Bereich 3.390, Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Abfallbehörde (Schreiben vom 29.08.2024)
- HL, Bereich 3.390, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 29.08.2024)
- HL, Bereich 3.390, Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 29.08.2024)
- HL, Bereich 4.491, Archäologie und Denkmalpflege - Obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 13.08.2024)
- Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 02.09.2024)
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLuL) Abteilung Fischerei und Forst, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 30.08.2024)

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:

- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- HL, Bereich 1.201, Haushalt und Steuerung
- HL, Bereich 2.502, SeniorInnenEinrichtungen SIE
- HL, Bereich 2.830, Kurbetrieb Travemünde
- HL, Bereich 3.370 Feuerwehr
- HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfe
- Handwerkskammer Lübeck
- Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche
- KWL GmbH
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Landesamt Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abteilung IV 6 Landesplanung
- Nah.SH GmbH

- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- 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

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 30.08.2024)		
1.1 <u>Ggf. Änderungen an Beleuchtungsanlage erforderlich</u> Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass ggf. Änderungen an der vorhandenen Beleuchtungsanlage erforderlich werden, die dann durch den Investor kostenmäßig zu tragen wären. Der Abwägungstabelle ist zu entnehmen, dass ggf. irrtümlich davon ausgegangen wurde, dass Instandhaltungsmaßnahmen zu Lasten des Investors gehen sollen; dem ist selbstverständlich nicht so. Etwaige Umbaumaßnahmen können jedoch sehr wohl im unmittelbaren Zusammenhang mit der Neubebauung stehen; so können z.B. durch neue Zufahrtssituationen Mastversetzungen notwendig werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	Kenntnisnahme
1.2 <u>Stellplatzschlüssel zu niedrig</u> Unter Pkt. 6.3.3 der Begründung werden Angaben zum Stellplatzschlüssel gemacht. Demnach soll pro Eigentumswohnung 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Für freifinanzierte Mietwohnungen soll ein Stellplatzschlüssel von 0,8 und für geförderte Mietwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,6 zugrunde gelegt werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde stimmen diesen gewählten Stellplatzschlüsseln nicht zu. Es wird ein genereller Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Dies wird u.a. damit begründet, dass das Wohngebiet nur von einer Buslinie im 30-Minuten-Takt bedient wird. Darüber hinaus befindet sich dort weder ein Verbrauchermarkt noch ein Kiosk, in denen 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. Konkretere Abschätzungen könnten erst nach Vorliegen einer entsprechenden Verkehrsuntersuchung vorgenommen werden, die dann auch das südliche	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 Bahnhaltepunkt mit Anbindungen in Richtung Travemünder Strandbahnhof und Lübeck Hauptbahnhof sowie zwei zusätzlich den Bahnhaltepunkt anfahrende Buslinien sind gut geeignet, um auf ein eigenes Kfz zu verzichten. Eine Verkehrsuntersuchung ist hierfür nicht erforderlich, denn es handelt sich um konventionellen Wohnungsbau in einem langjährig bestehenden Quartier. Der Wohnungsbau ersetzt das Veranstaltungs- und Tagungszentrum Ostseeakademie. Durch die Überplanungen in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 sowie MU entfallen keine öffentlichen Parkplätze.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
MU-Gebiet berücksichtigen soll. Politisch wird die Straßenverkehrsbehörde zudem zurzeit stark angehalten, auch bei Gefahrenabwehrmaßnahmen in Form von absoluten Halteverboten für jeden dadurch wegfallenden Parkplatz einen Ersatz zu schaffen. Zudem war den Medien bereits zu entnehmen, dass die dortigen Anwohnenden durch die Neubebauung eine Verknappung des Parkraums befürchten.	Für die übrigen Baugebiete (Bestand) gelten im Rahmen von Um- und Neuplanungen künftig die Vorgaben der Stellplatzverordnung der Hansestadt Lübeck. Der Beschluss wird derzeit vorbereitet.	
1.3 Festsetzung Nr. 7.2: Mindestabstand für Heckenpflanzung zu gering Im Teil B – Text steht bei „7 Bindungen für Bepflanzungen und für die […]“ unter 7.2: „*Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen.*“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen (Verkehr, Stadtgrün) der Mindestabstand auf 0,75 cm festgesetzt wird, da ansonsten die Hecken nach einem Rückschnitt gleich mit ihrem ersten Trieb wieder in die öffentlichen Flächen ragen und die dortige Nutzung behindern.	Die 50 cm stellen den geforderten Mindestabstand dar. Die 50 cm werden als Mindestanforderung für ein gutes Pflanzenwachstum bei gleichzeitig nicht zu großem Flächenverlust für ausreichend angesehen. Der Mindestabstand wird daher beibehalten.	Keine Berücksichtigung
1.4 Festsetzung Nr. 7.4: Ablehnung einer Pflanzbindung auf öffentlichen Flächen Im Teil B – Text steht bei „7 Bindungen für Bepflanzungen und für die […]“ unter 7.4: „Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ist […] mit einer mindestens 1,0 m breiten Laubholzhecke (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) einzufrieden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass bei einer Pflanzenauswahl von Bäumen als „Hecke“ sie dauerhaft beschnitten werden müsste, damit sie nicht zu viel Platz beanspruchen würde, der für Kinderspiel nutzbar sein soll. Dies wird aufgrund des zu hohen Pflegebedarfs abgelehnt. Diese Festsetzung ist komplett zu löschen. Der Spielplatz wird unter der Verantwortung vom Bereich Stadtgrün und Verkehr DIN-	Es wird aus ortsbildgestalterischer Sicht an der Festsetzung festgehalten, die öffentliche Grünfläche mit Hecken einzufrieden. Die öffentliche Grünfläche/Spielplatz ist regelmäßig zu pflegen (Geräte-Kontrolle, Mahd usw.), ein bedeutender Mehraufwand ist durch den 1-2-maligen Heckenschnitt/Jahr nicht erkennbar.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
gerecht mit den notwendigen Einfriedungen unter Abwägung hinsichtlich Wirksamkeit, Naturerleben, sinnvoller Ausnutzung und nachrangig auch der „ortsbildgestalterischen Sicht“ (s. Abwägung 1.16), der begrenzten Fläche und der Nutzungen geplant und gebaut.		
1.5 <u>Zulauf von Regenwasser von Privatflächen auf öffentliche Flächen verhindern</u> In der Begründung steht unter 6.7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung: „*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.*“ In der Begründung steht unter 6.8.1 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz: „*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*.“ Im wasserwirtschaftlichen Begleitplan (WBP) steht unter 3.3 Notwasserwege: „*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.“*	Im Falle eines bspw. 30-jährigen Regenereignisses soll das Niederschlagswasser über Notwasserwege ins Regenrückhaltebecken abfließen. Im Vorhabengebiet dient der zentrale Süd-Nord-Erschließungsweg als Notwasserweg. Der wasserwirtschaftliche Begleitplan zeigt im Sinne einer multifunktionalen Flächennutzung die Möglichkeit auf, die Kinderspielfläche ab dem 30-jährigen Regenereignis anteilig als Überflutungsfläche zu nutzen. Praxiserfahrungen aus verschiedenen Städten weisen die Möglichkeit der Mehrfachnutzung nach. Mit dem Klimaanpassungskonzept hat die Bürgerschaft die Maßnahme Nr. 18 „Freiräume multifunktional und wassersensibel entwickeln“ beschlossen. Zielsetzung der Maßnahme ist die Förderung einer wassersensiblen Stadtentwicklung und des zeitweisen Regenrückhalts in Freiräumen gemäß dem Motto: Leben „mit dem Wasser“ statt „gegen das Wasser“. Diese Maßnahme geht mit der bundesweiten Zielsetzung zur Schaffung multifunktionaler Flächen im Umgang mit anfallendem Regenwasser einher. Hierfür sind mittlerweile zahlreiche Arbeitshilfen und praktische Beispiele vorhanden, die den Nachweis führen, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist. Unterstützt wird dieses Ziel auch von der BauGB-Novelle, dessen Entwurf am 04.09.2024 vom Bundeskabinett beschlossen wurde und die vsl. gegen Ende 2024/Anfang 2025 rechtskräftig wird. Dabei können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b künftig „Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, **einschließlich des Niederschlagswas-**	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Im wasserwirtschaftlichen Begleitplan steht unter 3.3 Notwasserwege: „*Notwasserwege sind von Bewuchs und Bebauung freizuhalten.*“ Und im WBP unter 5.1.3 Überflutungsnachweis und Rückhalteraum steht: „*In der Teilfläche B2* wird im Norden ein Quartiersspielplatz mit einer Größe von ca. 1250 m² entstehen. Das Gelände der Fläche B2* fällt in Richtung des Spielplatzes ab, sodass sich diese Fläche von der Höhenlage gut als Rückhaltefläche eignet. Somit wäre an dieser Stelle eine multifunktionale Flächennutzung denkbar. Mit einer Überflutung von 40 % der Fläche und einer Einstautiefe von 0,1 m können so bereits rd. 50 m³ Wasser zurückgehalten werden. Mit einer maximalen Einstautiefe von 0,2 m kann ein Volumen von rd. 100 m³ erreicht werden. Die Gestaltung des Spielplatzes soll dabei nach Möglichkeit so erfolgen, dass sich das Niederschlagswasser außerhalb der Spielgeräte sammelt, vorzugsweise in Sitz- oder Randbereichen. Das aufgestaute Niederschlagswasser kann über eine Anschlussleitung an das gegenüberliegende Regenrückhaltebecken abgegeben werden. Unweit des Spielplatzes ist eine Tiefgarageneinfahrt vorgesehen, dort sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.*“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, 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. Somit sollen zum Nachteil für die Kinder die hier genannten 40 % von der öffentlichen Grünfläche, dies entspricht 500 m², als private Fläche verbleiben. Dann ist die Größe des Kinderspielplatzes auf 750 m² zu ändern und unter 6.8.1 der Satz „*Der konkrete Spielplatzbedarf wurde auf Basis des flächenbezogenen Richtwerts gemäß DIN-18034 im Zusammenhang mit den empfohlenen Mindestgrößen ermittelt.*“ zu löschen, weil er nicht der Realität der vorgelegten Planung entspricht. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass sich die „Multifunktionalität“ von einem öffentlichen Kinderspielplatz mit	**sers aus Starkregenereignissen sowie dessen Zwischenspeicherung durch multifunktionale Auffangflächen**“ festgesetzt werden. Der neue § 1c Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB bekräftigt das Ziel ebenfalls. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Fläche für Wasserablauf bei Starkregenereignissen auch in den Zeiten, in denen kein Einstau stattfindet, für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar zu machen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wäre dafür Sorge zu tragen, dass ein Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden kann. Bei einer maximalen Einstautiefe im Bereich des Regenrückhalteraums von rund 20 cm ist ein Gefahrenpotenzial weitestgehend auszuschließen. Für eine mögliche Gefahrenabwehr sind Beschilderungen, eine sachgemäße Unterhaltung und andere visuelle und physische Maßnahmen möglich. Die Aufteilung der Überflutungsfläche kann so erfolgen, dass nicht die Spielgeräte und Sandflächen überflutet werden, sondern bspw. der Sitzbereich für Erwachsene oder Rasenflächen am Rand der Grünfläche. Sofern derzeit nicht bekannte, rechtliche Gründe der Nutzung des Spielplatzes als Überlauffläche bei Starkregenereignissen entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser auf den Privatflächen zurückzuhalten. Die Spielplatzgestaltung wird durch den Erschließungsvertrag geregelt. Die konkreten Maßnahmen obliegen der Entwurfs- und Ausführungsplanung. Ein Widerspruch zwischen den Festsetzungen Nr. 6.1 (vormals Nr. 5.1 Satz 2) und 8.4 (vormals 7.4) wird nicht gesehen. Die Festsetzung Nr. 6.1 bezieht sich auf die mit einem Geh- und Leitungsrecht belastende Fläche des Quartiersweges im Teilgebiet WA 4, die textlich gleichzeitig als Notwasserweg festgesetzt ist.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
einer „Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen“ widerspricht. Ein Kinderspielplatz ist ein Raum, in dem Kinder Gefahren erkennen und ausprobieren sollen. Ein Starkregenereignis ist eine nicht erkennbare Gefahr, insbesondere, weil sich kein natürliches Gewässer in der Nähe befindet. Das Ansinnen dieser „Multifunktionalität“ gefährdet Kinder. Der „schadlose Abfluss“ bezieht nur Bauliches ein, jedoch keine Kinder. Auch auf Rasenflächen und Bänken sollen Kinder gefahrlos spielen und sich aufhalten können. In diesem Sinne gibt es keine „Sitz- oder Randbereiche“, die nicht als Spielfläche von Kindern genutzt werden, außer sie werden abgetrennt und gehören dann nicht mehr zum Kinderspielplatz. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass sich die geforderte Freihaltung der Notwasserwege von „Bewuchs und Bebauung“ mit der Festsetzung einer Bepflanzung rund um die „Kinderspielplatz“ widerspricht.	Die auf der Spielfläche vorgesehene Bepflanzung, z.B. in Form von einer Einfriedung, stellt kein Hindernis für den Abfluss des Oberflächenwassers da. Die konkrete Ausführungsplanung wird diese Themen berücksichtigen.	
1.6 <u>Keine Energieerzeugungsanlagen auf öffentlichen Flächen</u> In der Begründung unter 2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien steht unter Wärmeversorgung: „*Für den Bebauungsplan wird im weiteren Verlauf ein Energiekonzept erstellt. […] Die Nutzung von Geothermie und der Anschluss an ein Wärmenetz werden im weiteren Verfahren geprüft.*“ Und unter 6.7.1 Energie- und Trinkwasserversorgung steht: „*wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Energiekonzept erstellt. […] Fossile Energieträger und feste Biomasse sind hinsichtlich der Wärmeversorgung ausgeschlossen.*“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass dem Bebauungsplan kein Energiekonzept beiliegt. Da der Bereich Stadtgrün und Verkehr dieses somit nicht prüfen kann, wird vorsorglich erklärt, dass öffentliche Grünflächen für keinerlei Einrichtungen von Wärmeerzeugung zur Verfügung stehen, da	Energieerzeugungsanlagen auf öffentlichen Flächen sind nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
dies z. B. gegen die Grünanlagensatzung verstößt. Welche baulichen/ technischen Einrichtungen von Energiekonzeptionen sich ggf. in öffentlichen Verkehrsflächen befinden können/ dürfen, wäre im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Ohne vorherige Ab- und Zustimmung bestünde das Risiko, dass die Realisierung/ Umsetzung eines Konzeptes nicht funktioniert.		
1.7 <u>Zusätzliches Personal zur Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche erforderlich</u> Gemäß 6.1 Flächenbilanz soll eine zusätzliche Fläche von 1.250 m² als Kinderspielplatz öffentlich werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass dafür zur Unterhaltung zusätzlich 0,1 Vollzeitkraft im Bereich Stadtgrün und Verkehr benötigt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
1.8 <u>Verbreiterung des Gehrechts zugunsten Radfahrer</u> Unter Pkt. 6.6.7 der Begründung werden Gehrechte für die Allgemeinheit innerhalb der Bauflächen WA 4 thematisiert, die die private Ostseestraße und den Europaweg verbinden. Diese sind ebenfalls in der Planzeichnung und im städtebaulichen Konzept erkennbar und sollen eine Breite von 2,50 m erhalten. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, diese Wege auf 3,00 m zu verbreitern, damit dort auch Fahrräder erlaubt werden können, gerade vor dem Hintergrund, dass Besucherfahrradabstellanlagen gemäß Begründung Pkt. 6.6.3 in der Nähe der Hauseingänge geplant werden sollen und nicht davon ausgegangen werden darf, dass Bewohner und Besucher die Fahrräder bis zu den Hauseingängen schieben. Das in der Abwägungstabelle aufgeführte Argument, dass „*für Radfahrende eine geeignete Verbindung über den 6 m breiten Geh- und Radweg von der Ostseestraße zum Europaweg im nördlichen Grenzbereich des Plangebiets vorhanden ist*“ ist zum einen in-	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. Ziel ist es, eine beruhigte Bewegungs- und Spielzone mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Die Breite von 2,50 m ist ausreichend für die Herstellung eines barrierefreien Gehweges, den Radfahrende schiebend nutzen können. Im derzeitigen Zustand ist die Wegeverbindung ebenfalls nicht für Radfahrende zugänglich, da sie Treppen aufweist. Im Zuge der Baurealisierung soll eine Geländeangleichung vorgenommen werden, sodass die Treppen zukünftig entfallen. Dahingehend wird die Situation für Menschen deutlich verbessert, die bspw. einen Rollator, Einkaufstrolley oder Kinderwagen schieben.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
haltlich falsch, da die Ziele in die jeweilige Richtung unterschiedlich sind und zum anderen widerspricht es dem Willen, eine Mobilität für alle schwächeren Verkehrsteilnehmenden zu schaffen.		
1.9 <u>Vertragliche Vereinbarung zur Beschilderung des Weges erforderlich</u> 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. Der Hinweis aus der Abwägungstabelle, dass dieser Punkt im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags berücksichtigt werden „kann“ ist dahingehend zu konkretisieren, dass dieser Punkt im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden „soll“.	Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags (Erschließungsvertrags) soll hierfür eine Regelung getroffen werden.	Berücksichtigung
Nr. 2 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 29.08.2024)		
2.1 <u>Bedenken bzgl. Festsetzung Nr. 1.6 Satz 3 (Ausnahmen von Nebenwohnungsausschluss)</u> Gegen die textliche Festsetzung Nr. 1.6 Satz 3 (Ausnahmen vom Nebenwohnungsausschluss) bestehen Bedenken. Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen zu treffen. Für die Nutzung ist es unerheblich, ob und wer eine Wohnung oder ein Gebäude nutzt oder wem es ggf. zu welchem Zeitpunkt gehörte und gehört. Wenn die Gemeinde das Ziel des Erhaltens von Dauerwohnraum hat, sollte dies entsprechend festgesetzt werden. Hierzu wird auf das OVG Lüneburg-Urteil vom 13.05.2022 (Az.: 1 KN 85/20; Beschl. v. 7.10.2021 – 1 KN 92/19; Beschl. v. 18.9.2014 - 1 KN 123/12) verwiesen, dass eine Beschränkung der Zulässigkeit von Wohngebäuden auf „Wohngebäude mit Dauerwohnungen“ als unbedenklich und hinreichend bestimmt einstuft.	Der Bebauungsplan verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele, insbesondere: - Planungsrecht für die Neubauvorhaben in WA 3 und WA4 zu schaffen, - die Fläche südlich der Ostseestraße planungsrechtlich neu zu ordnen und dabei sowohl den Fortbestand der Geflüchtetenunterkunft zu sichern als auch künftig eine neue Nutzung(smischung) für Wohnen/nicht störendes Gewerbe zu ermöglichen, - die im Hinblick auf die Aufgabe der Ostsee-Akademie obsolet gewordenen Festsetzungen durch zeitgemäße Festsetzungen zu ersetzen und damit die überwiegende Wohnnutzung langfristig zu sichern.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Dieser Ausschluss von Neben-/ Zweitwohnungen einer sonst in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Art der Nutzung sei von § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO gedeckt. Diese Beschränkung könne durch städtebauliche Gründe, wie der Vermeidung von Leerstand während der meisten Zeit des Jahres gerechtfertigt sein. Sollen neben Dauerwohnungen auch derzeit bestehende Nebenwohnungen (weiterhin) zulässig sein, so wäre die Ausnahme entsprechend nutzungsbezogen zu formulieren (z.B.: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise genutzte Nebenwohnungen sind weiter zulässig.). Grundlage für eine solche Festsetzung sollte allerdings eine Erhebung der aktuell zulässigerweise genutzten Nebenwohnungen sein, damit die Satzungsgeberin bewusst darüber entscheiden kann, in welchem Umfang sie weiterhin Nebenwohnungen zulässt. Eine zukünftige Umnutzung von derzeitigem Dauerwohnraum sollte aufgrund des Planungsziel, den Dauerwohnraum zu sichern, nicht zugelassen werden. Im Übrigen wird die in der Planbegründung dargelegte Ausnahme für berufsbedingte Nebenwohnungen nicht von der vorliegenden Festsetzungsformulierung gedeckt.	Da sich aufgrund der vormaligen Festsetzungen für das Gebiet mit dem Ziel, ein Wohn- und Gästestandort von Heimatvertriebenen u.a. aus der Provinz Pommern zu sein, eine Nutzungsmischung aus Dauerwohnen, Nebenwohnen und Ferienwohnen etabliert hat, sollte eine Regelung gefunden werden, die einerseits langfristig das Dauerwohnen stärkt und andererseits nicht zu unverhältnismäßigen Härten für die Eigentümer:innen im WA 5 führt. Daher zielt die bestandsschützende Festsetzung nicht nur auf bestehende Nebenwohnungen ab, sondern ermöglicht Eigentümer:innen im WA 5 ihre bisher dauerwohnlich genutzten Wohnungen zukünftig auch als Nebenwohnung zu nutzen. Durch den erweiterten Bestandsschutz wird ein Vertrauensschutz gewährt für all jene, die bereits eine Wohnung erworben haben, um sie ggf. später als Nebenwohnung nutzen zu können. Die Plangeberin vertritt die Auffassung, dass sowohl mit den im Bebauungsplan festgesetzten als auch mit den durch die Einwenderin vorgeschlagenen Festsetzungen die städtebauliche Zielsetzung erreicht wird. Die Herausnahme von berufsbedingt genutzten Nebenwohnungen ist mittelbar über die Festsetzung „mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt“ geregelt und lässt sich den Ausführungen in der Begründung entnehmen.	
2.2 <u>X-Planung als Datenstandard forcieren</u> X-Planung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Satzungsbeschluss wird durch das beauftragte Planungsbüro eine Version des rechtskräftigen Bebauungsplans im XPlanGML-Format erstellt.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse. Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard X-Planung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen.		
Nr. 3 HL, Bereich 5.691 – Lübeck Port Authority (Schreiben vom 13.08.2024)		
3.1 <u>Unzureichende Berücksichtigung der Hafenentwicklung</u> Im Zusammenhang mit der Prüfung von dauerhaftem Wohnen im Bereich Pommernzentrum/Europaweg muss die LPA dieses Vorhaben nochmals deutlich ablehnen. Im Rahmen des Hafenentwicklungsplans, der von der Bürgerschaft auf der Sitzung vom 28.05.2020 verabschiedet wurde, ist u.a. der Skandinavienkai der wichtigste Hafenterminal des Port of Lübeck. Es werden hier rd. 72 % des Lübecker Gesamtumschlags getätigt – Tendenz steigend. Für die zukünftige Entwicklung ist davon auszugehen, dass der Port of Lübeck hauptsächlich im Bereich Skandinavienkai wirtschaftlich wachsen kann. Demzufolge ist die Hafenumschlaganlage Skandinavienkai in allen Bereichen zu optimieren. Resultierend wird das Ziel der LPA sein, die bestehenden Betriebseinschränkungen für die Nacht am Anleger 3 und 4 aufzuheben und hier eine 24/7 Nutzung zu erwirken. Hierfür ist in den nächsten 3-4 Jahren ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren geplant, das eine Verlängerung der Spundwand am Anleger 3 Richtung Marina Baltica und die Anpassung des Betriebskonzeptes mit entsprechendem Nachtbetrieb für diesen Terminalteil vorsehen wird.	Die vorliegende Planung entwickelt kein komplett neues Wohngebiet, sondern überplant eine seit Jahrzehnten bestehende und genehmigte Bebauung zu Wohn- und Ferienwohnzwecken. Mit Aufgabe der Ostseeakademie sind jedoch die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne obsolet geworden, sodass die Flächen einer planungsrechtlichen Neuordnung, insbesondere im Hinblick auf die bauliche Nutzung, bedürfen. Zudem sollen im Rahmen eines Flächenrecyclings der brachgefallenen Ostseeakademie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen werden. Seit Bestehen des Pommernzentrums hat die Hafenentwicklung des Skandinavienkais die bestehende Bebauung zu berücksichtigen. Durch das Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Einschränkungen für die Hafenentwicklung, die nicht bereits im Bestand (ohne Bebauungsplanverfahren) vorliegen. Das Neubauvorhaben führt zu keiner Verschärfung der Situation oder stärkeren Beeinträchtigung der Hafenentwicklung. Durch die Berücksichtigung eines Lärmzuschlags von 5 dB(A), was nahezu einer Verdreifachung des planfestgestellten Ha-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundsätzlich wäre deshalb in diesem Planungsraum (Ostseestraße, Europaweg, Ivendorfer Landstraße) die Nutzung Wohnen aufzulösen bzw. zurückzudrängen. Es ist im Fachbereich 5 stadtentwicklungstechnisch für die Zukunft festzulegen, dass der Terminal Skandinavienkai und seine Entwicklung im Süden von Travemünde der Schwerpunkt ist und nicht die Entwicklung von Wohnen.	fenumschlags entspricht, werden die Belange der Hafenentwicklung mit der vorgelegten Planung hinreichend berücksichtigt. Die von LPA geforderte Rückentwicklung des Siedlungsbereichs ist nicht vorstellbar, da die Gebäude und die Nutzungen genehmigt sind und damit Bestandsschutz genießen. Hinzu kommt, dass es sich besonders bei den dem Skandinavienkai näher gelegenen Flächen (Europaweg 2a-c und Ostseestraße 2 und 2a) um viele Eigentumswohnungen nach WEG handelt. Eine Aufgabe der Siedlung wäre nur durch unermesslich hohe Entschädigungssummen umsetzbar. Das ein solches Vorgehen die Politik mitträgt, ist nicht vorstellbar, zumal sie sich im Zuge des Aufstellungsbeschlusses für eine tragfähige Weiterentwicklung der Siedlung ausgesprochen hat.	
3.2 <u>Festsetzungen zum Schallschutz prüfen</u> Die uns nun vorliegenden Unterlagen widersprechen sich. Einerseits wird von einem „Lärmentwicklungspotenzial für den Hafen von 3 dB(A) – im Lärmgutachten - und einmal von 5 dB(A) – im Abwägungsbericht - gesprochen. Hier sollte nochmal eine fachliche Aufklärung seitens des Bereichs 610 erfolgen.	In der in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Gesamtlärmbetrachtung wurde ergänzend aufgrund des Hafenentwicklungsplanes 2030 ein Zuschlag von 3 dB(A) als Entwicklungsspielraum berücksichtigt. Dies entspricht einer Verdopplung des planfestgestellten Umschlags am Skandinavienkai. Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Bedeutung des Hafens wurde in der Abwägung entschieden, einen noch größeren Zuschlag von 5 dB(A) festzusetzen. Dies entspricht in etwa einer Verdreifachung des derzeit planfestgestellten Hafenumschlags.	Klarstellung
3.3 <u>Berücksichtigung aktueller, laufender Planungen</u> Nichtsdestotrotz hat die LPA gerade die Arbeiten zum Gesamtlärmgutachten des Skandinavienkais abgeschlossen. Ohne diese Ergebnisse arbeitstechnisch berücksichtigt zu haben, ist eine B-Plan-Festsetzung für den Bereich Pommernzentrum erstens nicht möglich und zweitens im Zusammenhang mit der aktuellen Lage und den Belangen des Hafens an dieser Stelle methodisch falsch. Zudem arbeitet die LPA gerade auf der Basis des aktuellen Gesamtlärmmodells an einer	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. In der Begründung wird ein Kapitel ergänzt, das die im Hafenentwicklungsplan 2030 (HEP2030) und den Masterplan Skandinavienkai dargelegten Ziele beschreibt. Die generellen Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten am Skandinavienkai sind der Stadtplanung bekannt und werden im Planungsprozess berücksichtigt, indem bei der Bemessung	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
lärmtechnischen Stellungnahme zum Thema Nachtbetrieb im Bereich Anleger 3. Diese bedarf als Ausgangsbasis das aktuelle Gesamtlärmgutachten und wird voraussichtlich Ende November 2024 vorliegen. Ohne diese Unterlage ist eine Beurteilung der wesentlichen Belange des Hafens nicht möglich. Es sei die Anmerkung erlaubt, dass seit 2008 die Lübeck Port Authority gegründet worden sind in der der Bereich Wasser und Hafen aufgegangen ist. Wir bitten das entsprechend zu korrigieren. Im Jahr 2020 fand eine Abstimmung zwischen der Behördenleitung, der LPA und der Stadtplanung statt, aus der die LPA damals mit der Festlegung des FB 5 herausgegangen ist, dass den Belangen des öffentlichen Hafens an dieser Stelle vollumfänglich Rechnung zu tragen ist. Das ist mit dem vorgelegten Stand nach Einschätzung der LPA nicht der Fall. Aus Sicht des Bereichs LPA sind die vorgelegten Unterlagen zum B-Plan nicht geeignet, die Hafenentwicklung sowie die Entwicklung im Plangebiet konfliktfrei und damit abwägungsfehlerfrei sicherzustellen. Die LPA stimmt daher der Planung nicht zu, da die durch die Bürgerschaft legitimierten Entwicklungen des Hafens nicht berücksichtigt wurden, ggf. eintretende Konflikte und deren Abhilfe nicht aufgezeigt wurden sowie daraus resultierende Neuausrichtungen der Hafenentwicklung weder entwickelt noch durch die Gremien beschlossen worden. Die Entwicklungsziele des Hafens sind dem HEP2030 (VO/2020/08588) und dem Masterplan Skandinavienkai (VO/2022/11698) zu entnehmen.	des erforderlichen passiven Schallschutzes an den Wohngebäuden ein „Entwicklungszuschlag“ von 5 dB(A) zu berücksichtigen ist. Wie bereits unter Pkt. 3.2 geschildert, ist dieser Zuschlag in der Abwägung der Belange „zur sicheren Seite“ der Hafenentwicklung gewählt worden, er entspricht etwa einer Verdreifachung des derzeit planfestgestellten Hafenumschlags. Das im Zuge des HEP2030 erstellte schalltechnische Gutachten zeigt auf, dass die im HEP2030 für den Bereich Skandinavienkai vorgesehenen Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten in der Prognose nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Bereich des hier in Rede stehenden Plangebiets am Pommernzentrum / Europaweg führen werden. Die mit dem Masterplan Skandinavienkai vorgelegten Maßnahmenplanungen decken sich im Wesentlichen mit den im HEP2030 entworfenen Planungen, sodass davon auszugehen ist, dass sich auch bei der Umsetzung der konkreten Maßnahmen die Auswirkungen ähnlich gering ergeben werden. Das zitierte Gesamtlärmgutachten zum Skandinavienkai liegt der Stadtplanung nicht vor und kann daher auch nicht zur Beurteilung herangezogen werden. Im Bebauungsplanverfahren ist die zum Zeitpunkt der Abwägung geltende Rechtslage heranzuziehen. Noch in Erstellung befindliche Gutachten können keine Berücksichtigung finden. Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen einschl. des „Entwicklungszuschlags“ sind die Belange der Hafenentwicklung hinreichend berücksichtigt.	
Nr. 4 LHG Lübecker Hafengesellschaft (Schreiben vom 02.08.2024)		
4.1 <u>Keine künftige Beeinträchtigung des Skandinavienkais auslösen</u>	Durch die hinzukommenden Wohneinheiten verschärfen sich die Auflagen zum Schutz der Wohnbevölkerung für den Skandinavienkai nicht. Das Neubauvorhaben beschränkt nicht die	tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zunächst möchte die LHG generell darauf hinweisen, dass die Hafenentwicklung am Skandinavienkai uneingeschränkt gewährleistet werden muss. Die Punkte aus dem Hafenentwicklungsplan 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: • 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 aus Umschlag und Schiffsbewegungen, Geruchsbelästigungen durch Schiffsabgase und/oder Lichtemissionen vorzubeugen, sind bauliche und/oder technische Schutzmaßnahmen dahingehend in der Planung zu berücksichtigen. • 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 zukünftig 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 Bun-	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 Schallschutzmaßnahmenwurde eine mögliche Erweiterung des Hafenbetriebs mit einem Zuschlag von 5 db(A) berücksichtigt. Dies entspricht in etwa einer Verdreifachung des planfestgestellten Hafenumschlags. Der Bebauungsplan umfasst keine Flächen des Skandinavienkais und kann daher keine Festsetzungen zu zukünftigen Baukörpern auf diesem Gelände treffen. 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. Die Zufahrten zum Skandinavienkai liegen nicht auf Höhe des Baugebietes und werden durch das Baugebiet nicht eingeschränkt.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
kerstation 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. • Die B-Plan Änderung darf zu keinen zusätzlichen oder verschärften Auflagen bzgl. neuer Planfeststellungsverfahren im Hafen führen. 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.		
Nr. 5 HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung - Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 30.08.2024)		
5.1 <u>Schaffung geförderten Wohnraums wird befürwortet</u> Die Schaffung von 140 neuen Wohneinheiten inkl. 30 % gefördertem Wohnungsbau wird begrüßt. Der Vorhabenträger strebt aktuell die Förderung von 72 der 126 Wohneinheiten im 1. Förderweg Neubau Mietwohnungen an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entspricht den Zielen der Planung.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.2 Zweckbindung bestehender geförderter Wohnungen (Altenwohnen) im Plangebiet gilt bis Ende 2027 Die Aufhebung der Bindung für Altenwohnen im B-Plan ist schlüssig, um in Kombination mit den Neubauten ein gemischtes Quartier für alle Altersgruppen zu schaffen. Dennoch gilt die Zweckbindung der geförderten Wohnungen für alte Personen bis zum Ende der Bindung. Dies betrifft noch die Reihenhauswohnungen bis 31.12.2027, für die anderen Wohnungen in der Ostseestraße sind die Zweckbindungen bereits ausgelaufen.	Der Hinweis über die Zweckbindung der geförderten Wohnungen im Bereich der bestehenden Reihenhäuser wird in der Begründung aufgenommen.	Kenntnisnahme
5.3 Planungsrechtliche Sicherung der Geflüchtetenunterkunft erforderlich Dass der Fortbestand der Flüchtlingsunterkunft B-Plan-rechtlich gesichert wird bzw. bleibt, ist unbedingt notwendig.	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.	bereits berücksichtigt
Nr. 6 HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 14.08.2024)		
6.1 Schulerweiterung und Kostenübertragung notwendig 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. 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). Für die Stadtschule Travemünde liegt die Prognose der einzuschulenden Kinder in den kommenden Schuljahren bei 60 – 70 Kindern je Jahrgang (inklusive der Baugebiete Baggersand und Europaweg/Ostseestraße). Dies bedeutet eine 3-Zügigkeit. Die Stadtschule Travemünde kann räumlich allerding nur	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.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2 Züge aufnehmen, sodass die Schule baulich erweitert werden muss. 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.		
Nr. 7 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 30.08.2024)		
7.1 <u>Baumrigolen zugunsten der Wasserhaushaltsbilanz aufnehmen</u> Unter Punkt 6.7.3 der Begründung sind die Punkte der Niederschlagswasserbeseitigung beschrieben. Es wird an der Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Baumrigolen positiv auf die Wasserhaushaltbilanz anzurechnen wären und unter heutigen Gesichtspunkten der Planung mit umzusetzen sind, auch wenn sie nicht im WBP berücksichtigt wurden. Der Argumentation aus dem Abwägungsbericht kann nicht gefolgt werden.	Der Anregung wird gefolgt und in Festsetzung 9.8 werden die Baumrigolen als weiteres Beispiel für eine Rückhaltemöglichkeit von Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück in der Klammer ergänzt: *„Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden, **Baumrigolen**) zurückzuhalten und für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung zu verwenden.“*	Berücksichtigung
7.2 <u>Schmutzwasserentsorgung unkritisch</u> Der Spitzenabfluss aus dem Gebiet wurde beziffert nach Regelwerk und ist mit ca. 2 l/s unkritisch hinsichtlich der Vorflut in das bestehende öffentliche Schmutzwassernetz.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
7.3 <u>Abfallentsorgung unklar</u> Welche GFL sollen für die Müllentsorgung dienen? Bzw. wie ist die Erreichbarkeit sichergestellt?	Die öffentlichen Verkehrsflächen ändern sich durch den Bebauungsplan nicht und sind weiterhin für Müllfahrzeuge befahrbar. Die geplanten Müllstandorte für die Neubauvorhaben können dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden und sind in der Planzeichnung als Flächen für Nebenanlagen (NA)	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	festgesetzt. Der Müllsammelstandort im Teilgebiet WA 4 (Unterflursystem) kann über den Europaweg erreicht werden. Die Müllcontainer im WA 3 können an die Ostseestraße geschoben und von dort abgeholt werden.	
7.4 <u>GFL in Gemeinbedarfsfläche nicht ausreichend bemessen</u> Das GFL in der 2,5 m breiten Trasse ist nicht ausreichend für die EBL. Ebenso das GFL im Norden des Gebietes mit lediglich 3 m Breite. Die Privatstraße wird nicht durch die EBL befahren.	Der Hinweis wird berücksichtigt und im Bereich der Privatstraße (Flurstück 57/56) ein flächiges Wegerecht i.S. eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit und eines Leitungs- und Fahrrechts zugunsten der Entsorgungsbetriebe und sonstigen Leitungsträger zeichnerisch aufgenommen.	Berücksichtigung
7.5 <u>Private Bestandsleitungen festsetzen</u> Die privaten SW und RW Leitungen in der Ostseestr. 2 und der Ivendorfer Landstr. 5-7 sind zu berücksichtigen. Eventuell sind noch weitere Bestandsleitungen vorhanden. Es sind entsprechende Trassen im B-Plan festzusetzen. Das WA 4 mit GR 1340 m² wird durch diese Leitung gekreuzt. Insofern muss diese Leitung umgelegt werden.	Es werden keine privaten Leitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Berücksichtigung und ggf. Umverlegung bestehender Leitungssysteme erfolgt in der Ausführungsplanung.	Kenntnisnahme
7.6 <u>Fehlende Baufeldgrenzen in WA 1 werden infrage gestellt</u> Wie sind die Baufeldgrenzen in dem westlichen Bereich des Plangebietes zu beurteilen? Sollen dort bestehende Gebäude nicht als solche festgesetzt werden (Nr. 25 27 und 29 bzw. 35)?	Die genannten Bestandsgebäude befinden sich gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) innerhalb des 30 m Waldabstandbereiches einer unmittelbar nordwestlich angrenzenden Waldfläche. Die diesbezüglich betreffenden Baugrenzen sind forstbehördlich aufgrund der Nichteinhaltung des erforderlichen 30 m Waldabstandes zurückzunehmen bzw. zu reduzieren. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz und dürfen damit weiterhin genutzt sowie instandgehalten werden.	Klarstellung
7.7 <u>Fehlende Berücksichtigung der Bestandssiedlung Kleines Haff im wasserwirtschaftlichen Begleitplan</u> In den Erläuterungen zum RRB wird eine weitere Bestandsfläche (ca. 2 ha) ggf. nicht mitberücksichtigt.	Der WBP wurde überarbeitet. In den Berechnungen wurde die genannte Bestandssiedlung Kleines Haff nun mitberücksichtigt.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
7.8 Regionale Überprüfung fehlt Der Nachweis (Regional) wie in der Begründung beschrieben fehlt. Dieses ist nachzuholen, da das Gebiet dem Fall 3 zuzuordnen ist.	Es ist richtig, dass eine regionale Überprüfung bei Fallkategorie 3 durchzuführen wäre. In einem gemeinsamen Termin zur Abstimmung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans im April 2023 wurde von der Unteren Wasserbehörde sowie von den Entsorgungsbetrieben Lübeck bestätigt, das eine regionale Überprüfung nicht notwendig sei, da das Regenwasser in die Trave als Gewässer 1. Ordnung abfließe. Es wird bei Gewässern 1. Ordnung regelhaft davon ausgegangen, dass die abfließenden Wassermengen durch das Gewässer aufgenommen werden können.	Klarstellung
7.9 Ausreichend Abstand von Baumpflanzungen zu Haltungen der EBL berücksichtigen Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.	Kenntnisnahme
Nr. 8 HL, Bereich 3.390, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 30.08.2024)		
8.1 Entlastung der Freiflächen durch die Innenentwicklung wird begrüßt Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (2) BauGB des o.g. B-Plans keine Bedenken. Das beschriebene Vorhaben der Nachverdichtung bildet einen Lückenschluss zur bestehenden Bebauung, was einer Zersiedlung an anderer Stelle vorbeugt. Zum derzeitigen Planungsstand orientieren sich die Baufelder weitestgehend an der umgebenden Bebauung, womit sich die zukünftigen Baukörper in den Siedlungszusammenhang integrieren. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird Nachverdichtung in Bestandsquartieren generell begrüßt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Herleitung stimmt mit den Zielen der Planung überein.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
8.2 <u>Weitere Flächendifferenzierung in Aufenthalts- und Bebauungsflächen im Bestandsquartier gewünscht</u> In vereinzelten Arealen im vorliegenden Geltungsbereich, hätte über die Bestandsicherung hinaus u. U. die Umsetzung weiterer und differenzierterer Bebauungs-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes für die Entwicklung des gesamten Quartiers geprüft werden können. Der Geltungsbereich ist bereits sehr gut über den ökologisch wertvollen Großbaumbestand und die gesetzlich geschützten Alleen in das Orts- und Landschaftsbild integriert. In diesem Zusammenhang wird auch begrüßt, dass bereits ein Großteil der Grünstrukturen für den Erhalt festgesetzt bzw. an Leerstellen z. T. ergänzt wurden.	In den Bestandsgebieten WA1 und WA 2 sowie WA 5 sind derzeit sowie auch voraussichtlich in den nächsten Jahren keine baulichen Veränderungs- bzw. Umbaumaßnahmen bekannt oder zu erwarten. Die Gebäude sind werden dauerhaft genutzt und befinden sich überwiegend in gutem Zustand, so dass sich an den Bestandsstrukturen voraussichtlich wenig ändern wird. Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes mit differenzierteren Bebauungs-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen - und dies auf ausschließlich privaten Flächen - wie vorgeschlagen könnte daher nur auf der Grundlage von vielen Annahmen erfolgen, was derzeit weder als zielführend und noch als dringend erforderlich betrachtet wird.	Keine Berücksichtigung
8.3 <u>Erhalt ortsbildprägender Baumgruppe im WA 2</u> Zum Erhalt des durchgrünten Quartierscharakters ist in diesem Zusammenhang die ortsbildprägende Baumgruppe innerhalb des Bestandswohnkomplexes im WA 2 zwingend zu erhalten und entsprechend festzusetzten. Gerade auch aus lokalklimatischer Sicht - ausgleichende Kühleffekte durch Verschattung und Verdunstung sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität - wäre ein Verlust über mehrere Jahrzehnte nicht ausgleichbar. Abschließend wird auf die Ausführungen in Bezug auf den Gehölz- und Baumbestand unter Punkt II verwiesen.	Die Auffassung wird geteilt, dass es sich im WA 2 um eine markante Baumgruppe handelt, deren Erhalt in den nächsten Jahren nicht gefährdet ist. Es wird jedoch von dem zwingenden Erhaltungsgebot Abstand genommen, um zukünftige Bebauungen/ Baufelder nicht durch die sehr mittig stehende Baumgruppe einzuschränken.	keine Berücksichtigung
8.4 <u>Weitere Erhaltungsbindungen festsetzen</u> Aufgrund der Planinhalte und -ziele sowie der Lage im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Siedlungskontext wird der B-Plan im beschleunigten Genehmigungsverfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Diesbezüglich bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken, sofern folgende Hinweise berücksichtigt werden: Im vorliegenden B-Planentwurf wurde auf verschiedenen Flächen und für vereinzelte Bäume eine Erhaltungsbindung für	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zu (1): Die Bäume werden nicht zur Erhaltung festgesetzt, da sie überwiegend noch sehr jung sind und die Erhaltung nicht gefährdet ist. Zu (2): Die noch relativ jungen Bäume (Stammdurchmesser 20 und 30 cm) werden nicht zur Erhaltung festgesetzt, da sich in diesem Bereich voraussichtlich topografisch viel ändern wird. Die derzeitigen Stellplatz- und Erschließungsflächen (Ostsee-	tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die folgend aufgeführten Abweichungen / unberücksichtigten Bereiche – vgl. Abb. 3 der Begründung - sind zum derzeitigen Planungsstand nicht nachvollziehbar: (1) Bestandsbäume im Norden des WA 5, südlich, der als Verkehrsfläche dargestellten Stellplatzanlage, im Bereich der Tiefgarage i. V. m. Stellplätzen; (2) Baumbestand innerhalb der geplanten Kinderspielfläche; (3) Baumreihe mit Fehlplätzen am südlichsten Punkt des WA1, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche; (4) Fehlplatz südlich des Alten- und Pflegeheims, im Bereich der Zuwegung von der Ostseestraße. Die genannten Bestände / Fehlplätze wären um die entsprechenden Bereiche – Erhaltungs- oder Anpflanzgebot - in der Planzeichnung zu berücksichtigen oder deren Überplanung in der Begründung zu erläutern.	Akademie) werden entsiegelt und zu Spiel- und Aufenthaltsflächen umgestaltet. Im Rahmen einer konkreten Spielplatzplanung werden die Erhaltungsmöglichkeiten der hier wachsenden Bäume konkret geprüft. Ein zwingendes Erhaltungsgebot soll die Rahmenbedingungen für das noch zu erarbeitende Spielplatzkonzept nicht zu stark eingrenzen. Zu (3): Die drei bestehenden, straßenbegleitenden Einzelbäume am südlichsten Punkt des Teilgebiets WA 1 werden als ortsbildprägend und in ihrer Lage als unkritisch eingestuft und entsprechend als Einzelbaum festsetzt. Die weiteren benannten Fehlplätze in der Reihe werden aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bestandsbebauung bzw. künftigen Baugrenze hingegen nicht mit einem Anpflanzgebot versehen, da hier keine ausreichenden Abstände zwischen Bebauung und Bäumen gewährleistet werden kann. Die Bäume könnten hier nur unter starken Einschränkungen wachsen, die Bestandshäuser wären zudem in ihrer Besonnung eingeschränkt. Zu (4): Die Fehlplätze ergeben sich aus den Zugängen zum Alten- und Pflegeheim. Da keine baulichen Veränderungen geplant sind, die zu einem Erfordernis von Ersatzpflanzungen führen könnten, wird von einem zwingenden Anpflanzgebot i.S. eines Lückenschlusses auf der privaten Grundstücksfläche/Gemeinbedarfsfläche Abstand genommen.	
8.5 Einhaltung eines mindestens 3 m Abstandes zwischen Knick und Bebauung Weiterhin sind gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz bei Knicks im Innenbereich mindestens 3 Meter Abstand zur Bebauung einzuhalten. Aus den Unterlagen zum o. g. B-Plan geht nicht abschließend hervor, dass diese Vorgabe für zukünftige Planungen eingehalten werden kann. Gerade im Hinblick auf die Baufenster im Westen (WA 1) sowie im Süden (MU) des Geltungsbereiches, welche unmittelbar an	Am Westrand des Teilgebiets WA 1 sowie am Südrand des urbanen Gebiets wird der Mindestabstand von 3 m zwischen den vorhandenen Knicks und den Bestandsgebäuden bzw. der zukünftigen Baugrenze sicher eingehalten. Eine entsprechende Maßkette wird in der Planzeichnung ergänzt. Bei dem Erhaltungsgebot am Nordrand des WA 1 sowie am Nordrand des urbanen Gebiets handelt es sich jeweils um eine Baumreihe. Ein Heranrücken der Gebäude bzw. der Baugrenze ist hier zulässig – vorausgesetzt, der Kronentraufbe-	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
vorhandene Knickstrukturen grenzen. Die Einhaltung des genannten Mindestabstands ist entsprechend darzustellen.	reich plus 1,5 m wird von Bebauung freigehalten, was hier sichergestellt ist. Auf die Ergänzung einer Maßkette wird verzichtet. Am nordöstlichen Rand des WA 5 rückt der Knick an der engsten Stelle mit 1,80 m sehr nah an den bestehenden Gebäudekomplex. Der Mindestabstand wird nicht eingehalten. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dieser kleine Teilbereich im Verhältnis zur Gesamtlänge des Knicks als tolerabel eingestuft werden, da von keinem erheblichen ökologischem Funktionsverlust der Knickstrukturen auszugehen ist.	
8.6 Einsatz einer ökologischen Baubegleitung wird empfohlen Es bestehen artenschutzrechtlich keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten (Karsten Lutz, Stand: 13.05.2024) rechtzeitig und vollumfänglich umgesetzt werden. Als Kompensation sind die künstlichen Nisthilfen vor Abbruch der Gebäude bzw. vor der Brutzeit (spätestens Mitte März) an geeigneten Standorten anzubringen. Hierfür empfiehlt sich der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung mit entsprechender Expertise. Über die Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens nach 4 Wochen nach Abschluss unaufgefordert einen Nachweis gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.	In Hinweis F wird der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung bei Gebäudeabriss ergänzt.	Berücksichtigung
8.7 Festsetzung von Nistplätzen je Gebäude Da für das Artenschutzgutachten keine tatsächliche Kartierung vorliegt, sondern ausschließlich eine Potenzialanalyse, ist vom Worst-Case-Szenario auszugehen. Fachliche Unsicherheiten bestehen darüber, ob die Anzahl künstlicher Nisthilfen ausreichend ist, um den Verlust von tat-	Der Hinweis ist nachvollziehbar und wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits berücksichtigt. So sind gemäß Festsetzungen Nr. 8.5 und 8.6 *„je abzureißendem Gebäude drei künstliche Quartiere für Fledermäuse“* bzw. *„drei künstliche Nistkästen für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe) fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.“*	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sächlich vorhandenen Nistplätzen bzw. Quartieren zu kompensieren. Für den Abbruch mehrerer zum Teil großer Gebäude sollte zur eigenen Rechtssicherheit die vorgeschlagene Anzahl nicht insgesamt, sondern pro Gebäude realisiert werden. Hier sind die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen.		
8.8 <u>Angaben über Haussperlinge fehlen</u> Weitere Unsicherheiten bestehen hinsichtlich des Haussperlings, da hierüber keine Angaben gemacht werden, ob es sich um eine ständige Population handelt. Zur Rechtssicherheit muss daher vor dem Abbruch der Gebäude eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden, die das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten, insbesondere § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot), sicher durch geeignete Maßnahmen vermeiden kann. Sollten artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden können, ist zwingend vor Baubeginn das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	In Hinweis F wird der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung bei Gebäudeabriss ergänzt. Je Gebäudeabriss sind drei künstliche Nistkästen für Gebäudebrüter (u.a. Haussperling) anzubringen.	Berücksichtigung
8.9 <u>Natura 2000 Gebiet und LSG nicht betroffen</u> Das Natura 2000-Gebiet - FFH-Gebiet 2030-392 - „Traveförde und angrenzende Flächen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „LSG - Travemünder Winkel“ sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 9 Naturschutzbeirat Lübeck (Schreiben vom 30.08.2024)		
9.1 <u>Verdichtung im Innenbereich maßvoll gestalten</u> Die Verdichtung im Innenbereich wird grundsätzlich positiv gesehen. Sie schafft Wohnraum, ohne freie Landschaft zu verbrauchen. Zudem ist eine bessere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur möglich, was einen Beitrag zur Einsparung von Ressourcen darstellt.	Die Belange des Bodenschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt. 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.	tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.	Das Maß der baulichen Nutzung entspricht überwiegend dem geltenden Planungsrecht. Lediglich auf der Vorhabenfläche erhöht sich die Versiegelung gegenüber dem jetzigen Bestand geringfügig, u.a. aufgrund des Flächenverlusts durch die Abgabe von Privatfläche für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan ein für ein allgemeines Wohngebiet übliches und verträgliches Maß an baulicher Dichte. Bestandsbäume entlang der Straßen und auf Stellplatzanlagen sowie die Gehölzflächen / Knicks an den Rändern des Plangebiets wurden bereits im Bebauungsplanentwurf mit einem Erhaltungsgebot versehen. Bäume, die aufgrund der Realisierung des Bauvorhabens entfallen müssen, werden ersetzt. Ein ganz neues Angebot stellt die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. 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 sind einzugrünen und durch Baumpflanzungen zu gliedern (vgl. Begrünungsfestsetzungen in Teil B Nr. 8.2 und 13).	
9.2 <u>Car-und Bike-Sharing-Angebot etablieren</u> Darüber hinaus ist zu überlegen, ob es gelingen kann, Angebote für Car-Sharing und Fahrradverleih im Plangebiet zu etablieren und nachhaltig zu fördern.	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	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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.	
9.3 Bodenfunktionen durch Entsiegelung fördern 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.	Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einem in allgemeinen Wohngebieten üblichem Maß. Die Baugrenzen werden weitestgehend bestandskonform festgesetzt, sodass die im Bestand vorhandenen Freiflächen gesichert werden. Auf der Vorhabenfläche erhöht sich die Versiegelung gegenüber dem jetzigen Bestand geringfügig. Mit der Neuplanung werden attraktiv gestaltete Freiräume für die Bewohner:innen geschaffen. Ein ganz neues Angebot stellt dabei die am nördlichen Plangebietsrand gelegene öffentliche Grünfläche dar. Mit Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen, die Einfriedung mit Hecken, die Begrünung von Dachflächen, Fassadenbegrünung sowie Begrünung der Tiefgaragendecke werden die Auswirkungen durch die Bodenversiegelung minimiert. Zusätzlich sollen offene Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau errichtet werden. Die Festsetzungen haben einen positiven Effekt sowohl auf die Wohnqualität als auch auf das Kleinklima im Quartier.	tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
9.4 <u>Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und –verdunstung werden begrüßt</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 Wegebeläge sowie die Anlage von Baumrigolen und Verdunstungsbeeten zur Erhöhung des Anteils der verdunstungswirksamen Fläche und zur Minderung von Abflussspitzen, wie im wasserwirtschaftlichen Gutachten empfohlen, werden begrüßt und unterstützt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entspricht den Inhalten der Planung.	Kenntnisnahme
9.5 <u>Realisierung einer Quartiersgarage prüfen</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.	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 Neubaufläche (WA 3 und 4) 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.	Keine Berücksichtigung
9.6 <u>Fassadenbegrünung und versickerungsfähiges Pflaster in die Festsetzungen aufnehmen</u> Neben der Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung und Verdunstung sollte auch eine Fassadenbegrünung zur Verschat-	Es wurde eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzung Nr. 8.8). Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind gem. Festsetzung Nr. 9.3 in luft- und wasserdurchlässigem	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
tung 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.	Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster) herzustellen.	
9.7 <u>Pflicht zur Nutzung von PV-Anlagen festsetzen</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 kein wichtiges Potenzial für den biologischen Klimaschutz und den Naturschutz aufweisen. 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.	Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird eine baugestalterische Festsetzung zur Verordnung ergänzt (Nr. 10.3): *„Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen und an Gebäudefassaden zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Gebäudefassaden sind in der Flucht der Befensterung oder als Verkleidung von Balkonen anzuordnen.“* Die verpflichtende Nutzung von Solaranlagen gilt nicht für Bestandsgebäude oder Änderungen dieser, da die Dachkonstruktionen die zusätzliche Last ggf. nicht tragen können und eine nachträgliche, aufwendige Tragwerksverstärkung im Hinblick auf den Bestandsschutz nicht gefordert werden kann.	tlw. Berücksichtigung
9.8 <u>Nachhaltige Baustoffe nutzen</u> 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	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.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 Ressourcenschonung 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.		
9.9 <u>Beachtung von Umweltaspekten</u> Darüber hinaus plädiert der Naturschutzbeirat für die Beachtung und Umsetzung folgender Aspekte: 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 natur-	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. Zu a.: Im Falle von notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Vorhabengebiet soll eine ökologische Baubegleitung erfolgen, hierzu wird Hinweis F ergänzt. 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. Zu b + c.: Bestandsbäume entlang der Straßen und auf Stellplatzanlagen sowie die Gehölzflächen / Knicks an den Rän-	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
schutzfachliche 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. Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden. Dabei ist den Maßnahmen des biologischen Klimaschutzes hohe Bedeutung beizumessen.	dern des Plangebiets wurden mit einem Erhaltungsgebot versehen. Bei Ersatzpflanzungen ist eine Optimierung des Standortes vorgegeben. Bäume, die aufgrund der Realisierung des Bauvorhabens entfallen müssen, werden ersetzt. Bei Baumpflanzungen wird auf die Nutzung von standortgerechten, vorzugsweise heimischen Arten hingewiesen. Die Pflanzlisten wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zu d.: Die Baugrenzen werden weitestgehend bestandskonform festgesetzt, sodass im Bestand die vorhandenen Freiflächen gesichert werden. Ein ganz neues Angebot stellt die am nördlichen Plangebietsrand gelegene öffentliche Grünfläche dar. Zu e.: Für die Außenbeleuchtung werden fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten mit nach unten gerichteter Abstrahlrichtung festgesetzt. Die Leitlinien des Klimaanpassungskonzepts der Hansestadt Lübeck sind bei der Planung berücksichtigt worden.	
Nr. 10 Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 01.08.2024)		
10.1 <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	Der Kampfmittelräumdienst hat im Jahr 2019 nach Luftbildauswertung bescheinigt, dass es sich bei der Vorhabenfläche nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.		
Nr. 11 TraveNetz GmbH (Schreiben vom 23.08.2024)		
11.1 Neuen Trafostandort in Planzeichnung sowie ein Leitungsrecht berücksichtigen Der Standort für eine Trafostation wurde in Abstimmung mit dem Erschließungsträger geändert. Es wird um entsprechende Berücksichtigung und die Eintragung eines Leitungsrechts entlang der Zufahrt zu den Parkplätzen zugunsten der TraveNetz GmbH gebeten.	Der Standort der Trafostation innerhalb des WA 3 wird entsprechend der bereitgestellten Unterlage in der Planzeichnung angepasst. Ein Leitungsrecht zugunsten der TraveNetz GmbH ist nicht erforderlich, da eine Erschließung von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Ostseestraße) erfolgen kann.	tlw. Berücksichtigung
Nr. 12 Vodafone GmbH (Schreiben vom 03.04.2024)		
12.1 Hinweise zur technischen Infrastruktur 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. 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. Es wird ebenfalls daraufhin gewiesen, dass der Vodafone GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Die Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
12.2 Ausbau technischer Infrastruktur Eine Ausbauentscheidung 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
12.3 Glasfaserausbau im Plangebiet Derzeit wird das Gebiet von der Telekom mit FTTH (Glasfaser) ausgebaut.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 13 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 01.08.2024)		
13.1 Beeinträchtigung des Bahnbetriebs ist auszuschließen 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.	Die Sicherheit und der Betrieb der angrenzenden Bahnstrecke werden durch den Bebauungsplan nicht gefährdet. Die Neubauflächen befinden sich nicht unmittelbar angrenzend an das Bahngelände, so dass keine Betroffenheit vorliegt.	Klarstellung
13.2 Festsetzung von Schutzmaßnahmen notwendig 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.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. 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	Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch den Eisenbahnbetrieb wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und notwendige passive Schutzmaßnahmen bereits als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.		
13.3 Gefahrenlage durch Oberleitungen Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.	Die Neubauflächen befinden sich nicht unmittelbar angrenzend an das Bahngelände, sodass keine Betroffenheit vorliegt.	Klarstellung
13.4 Standsicherheit von Bahnanlagen nicht gefährden Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.	Die Neubauflächen befinden sich nicht unmittelbar angrenzend an das Bahngelände, sodass keine Betroffenheit vorliegt.	Klarstellung
13.5 Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs durch Beleuchtungsanlagen sind zu unterlassen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung 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.	Die Neubauflächen befinden sich nicht unmittelbar angrenzend an das Bahngelände, sodass keine Betroffenheit vorliegt.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.6 Keine Ableitung von Abwasser/Oberflächenwasser über Bahnflächen 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 Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen.	Eine Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser auf bzw. über Bahngrund ist nicht beabsichtigt.	Klarstellung
13.7 Kein Überschwenken über Bahnanlagen 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.	Die Neubauflächen befinden sich nicht unmittelbar angrenzend an das Bahngelände, sodass keine Betroffenheit vorliegt.	Klarstellung
13.8 Pflanzabstand zu Bahnanlagen beachten Alle Neuanpflanzungen im Nahbarbereich 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 zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird deshalb darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	Die im Bestand zu erhaltenden Bäume und Gehölze befinden sich nicht unmittelbar angrenzend an das Bahngelände, sondern sämtlich entlang der öffentlichen Straße Ivendorfer Landstraße, sodass keine Betroffenheit vorliegt.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.9 Hinweise zu umliegenden Leitungen etc. 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.	Die Neubauflächen befinden sich nicht unmittelbar angrenzend an das Bahngelände, sodass bei den Bauarbeiten nicht mit Leitungen etc. der DB zu rechnen ist.	Klarstellung
13.10 Bitte um Zusendung der Abwägung und Satzung Es wird um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung gebeten.	Die Abwägungsergebnisse werden im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt.	Berücksichtigung

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)		
1.1 <u>Infrastruktur wird nicht angepasst</u> Es ist im Planungsbereich überhaupt nicht erkennbar, dass die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst wird: - keine Sozialflächen für die Erwachsenen - Schulen nicht abgestimmt - Verkehrsanbindung ohne Anpassung (Engpass Bahnübergang) - KITA nicht eingeplant - med. Versorgung nicht angepasst - Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst 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. Hauptsächlich Wohnungen zu schaffen, ist sicher nicht der geeignete Weg. Zeitgleich muss die Infrastruktur geplant, vorbereitet und aufgebaut werden.	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. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche generationsübergreifenden Angebote der Spielplatz bereithalten kann. 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. 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.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 2 Stellungnahme B (Schreiben vom 26.03.2024)		
2.1 <u>Keine weitere Verkehrsbelastung in Ivendorf</u> Die geplante Baumaßnahme erzeugt weiteren Verkehrsdruck auf die Ivendorfer Landstraße und die Kreuzung am Teutendorfer Weg sowie den Bahnübergang. Eine Anbindung des Rönnauer Wegs an die B75 könnte und sollte die Situation entschärfen. Weiterer Verkehr durch Ivendorf ist nicht hinnehmbar. Bereits jetzt ist die Lärmbelastung aufgrund des Hafens sehr belastend.	Das Neubauvorhaben wird vsl. keinen wesentlichen Mehrverkehr im Vergleich zum Bestand (Betrieb der Ostsee-Akademie als Veranstaltungsstätte mit Beherbergungsfunktion) auslösen. Von einer Verschärfung der Verkehrssituation durch das Planverfahren ist nicht auszugehen. Eine Anbindung des Rönnauer Wegs an die B 75 ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.	Keine Berücksichtigung
Nr. 3 Stellungnahme G (Schreiben vom 02.04.2024)		
3.1 <u>Mehr Grünflächen durch mehr Tiefgaragenstellplätze 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. 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. 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.	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. 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. 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.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.2 <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.	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.	tlw. Berücksichtigung
Nr. 4 Stellungnahme N (Schreiben vom 05.04.2024)		
4.1 <u>Befürchtungen zu Störungen des Wohnumfelds durch Gewerbe im MU</u> Besonders problematisch erscheint die Ausweisung des Gebiets südlich der Ostseestraße als "urbanes Gebiet" zu sein. Hier steht zu befürchten, dass es tatsächlich zu erheblichen Wohnnutzungseinschränkungen kommen kann, sei es durch Lärm, Staub, vermehrten Such- und Zielverkehr und weiter steigenden Parkdruck. 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.	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. Ein Anschluss der B76 an das Gebiet ist nicht Teil der Planung.	Klarstellung

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

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 KWL GmbH (Schreiben vom 03.04.2024)		
1.1 <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. Es wird daher darum gebeten, folgenden Passus zu streichen: „*Im urbanen Gebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.*“	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 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.	Keine Berücksichtigung

Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße

Nach der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgte Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs

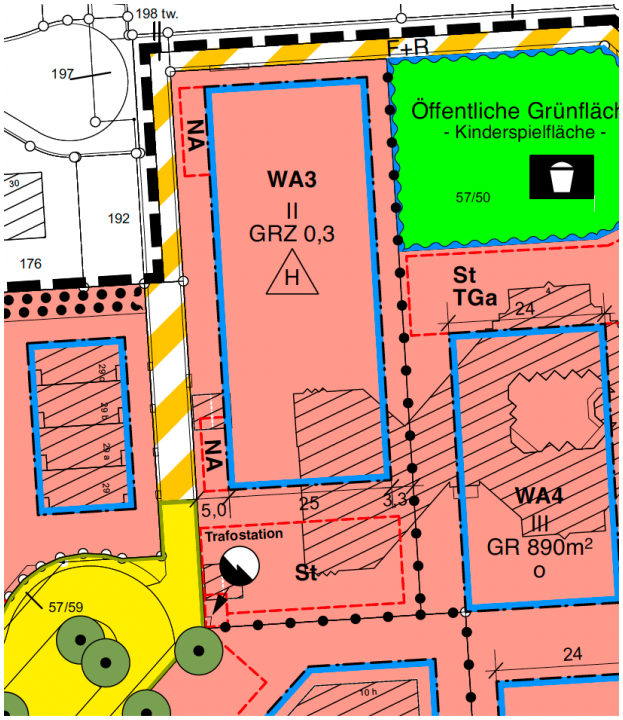
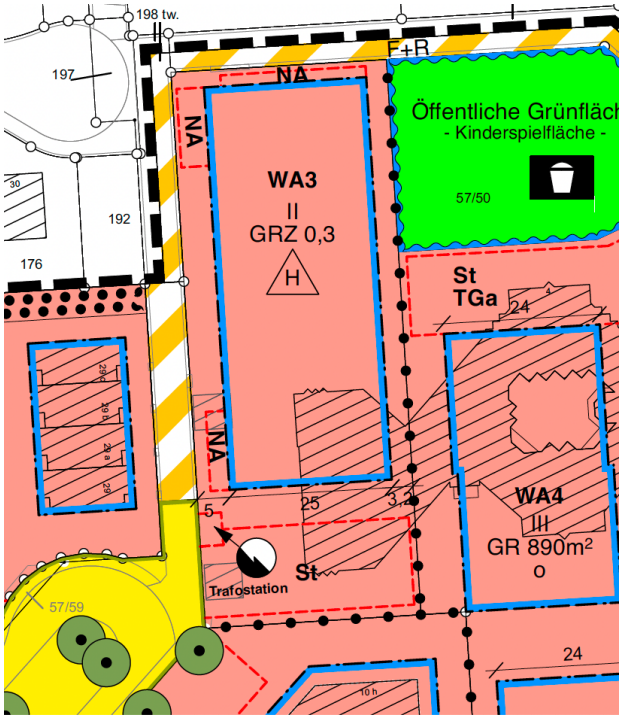
Vorbemerkung: Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf geändert und ergänzt worden. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

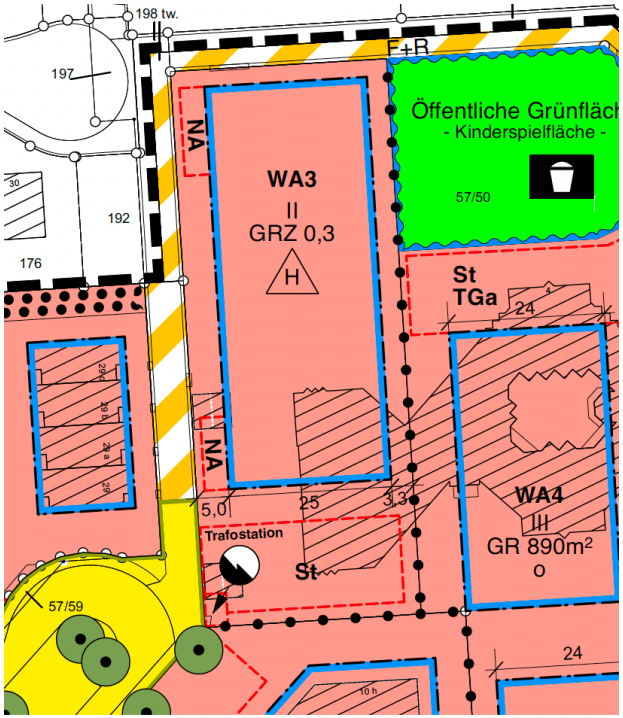
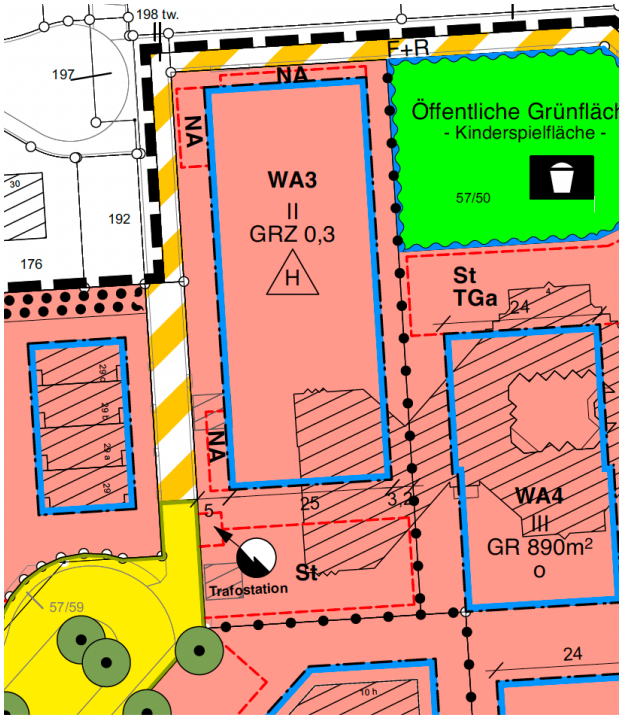
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	**Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen**	**Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit**
1. Festsetzung Nr. 2.1 zu Terrassen etc.		
Textliche Festsetzung Nr. 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 15 % überschritten werden.	Textliche Festsetzung Nr. 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 20 % überschritten werden.	**Begründung**: Es ist Ziel des Bebauungsplans, im gesamten Plangebiet attraktive Außenbereiche in Form von großzügigen Terrassen für die Bewohner und Beschäftigten zu schaffen. Insbesondere die Gebiete, in denen Hausgruppen in Form von Reihenhäusern festgesetzt werden, wenden sich an die Zielgruppe junger Familien, die bezahlbares Wohneigentum mit Gartenbezug suchen. Darüber hinaus ergeben sich mit der Festsetzung auch im mischgenutzten Gebiet südlich der Ostseestraße flexible Ausgestaltungsmöglichkeiten des Außenbereichs, z.B. für die Gastronomie. Hieraus ergibt sich abweichend zur Fassung zur Offenlage die Notwendigkeit einer Überschreitung um 20 % der zulässigen Grundfläche für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Vordächer. **Betroffenheit**: Die Änderungen der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme des Grundeigentümers des WA 3, der diese Änderung angeregt hat, keine externe Betroffenheit vor, es ist keine erneute Beteiligung notwendig.

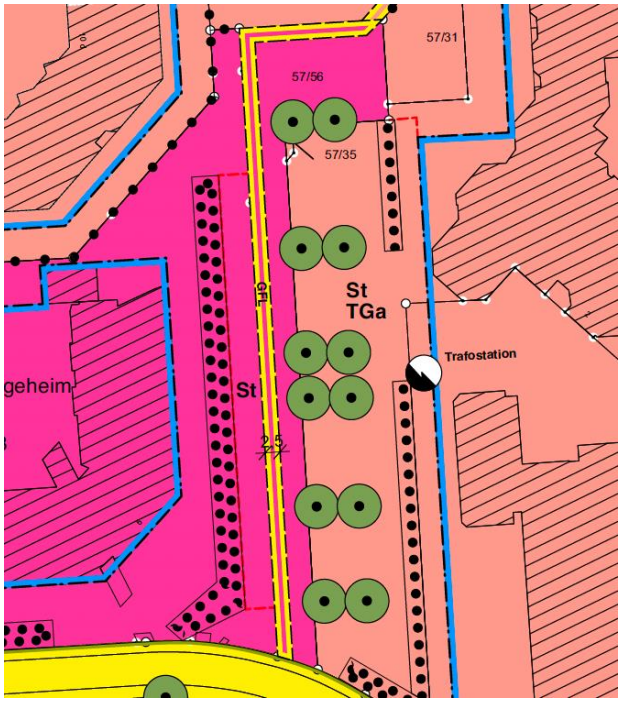
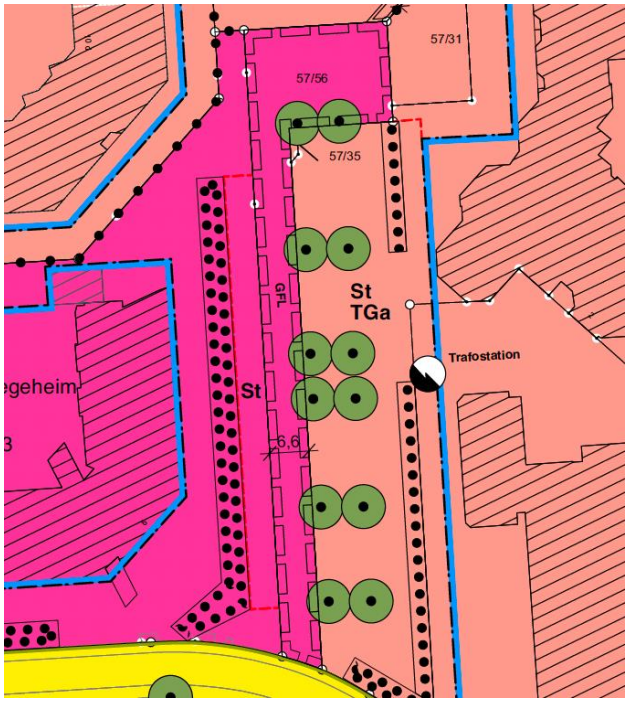
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit
2. Festsetzung Nr. 2.2 zu Nebenanlagen etc.		
Textliche Festsetzung Nr. 2.2 Im Teilgebiet des allgemeinen 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.	Textliche Festsetzung Nr. 2.2 Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 und im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA 3“ bis zu einer GRZ von 0,65 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.	**Begründung:** Im Teilgebiet WA 3 sollen Reihenhäuser errichtet werden, die sich an die Zielgruppe junger Familien wenden, die bezahlbares Wohneigentum mit einem Gartenbezug suchen. Um Kosten zu reduzieren und damit bezahlbares Wohneigentum anbieten zu können, werden die Gebäude nicht unterkellert. Stattdessen werden ausreichend Abstellflächen für Fahrräder, Gartenutensilien u.ä. im sog. Vorgartenschrank, dem Terrassenschrank sowie der Gartenbox nachgewiesen. Um diese Nebenanlagen umsetzen zu können, ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,65 ermöglicht werden darf. Durch die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergesellschaft wird sichergestellt, dass die Hauseigentümer über die vorgenannten Anlagen hinaus nicht noch weitere Gartenhäuser o.ä. platzieren können, womit die Versiegelung begrenzt und ein einheitliches Gestaltungsbild gewahrt wird. **Betroffenheit**: Die Änderungen der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme des Grundeigentümers des WA 3, der diese Änderung angeregt hat, keine externe Betroffenheit vor, es ist keine erneute Beteiligung notwendig.

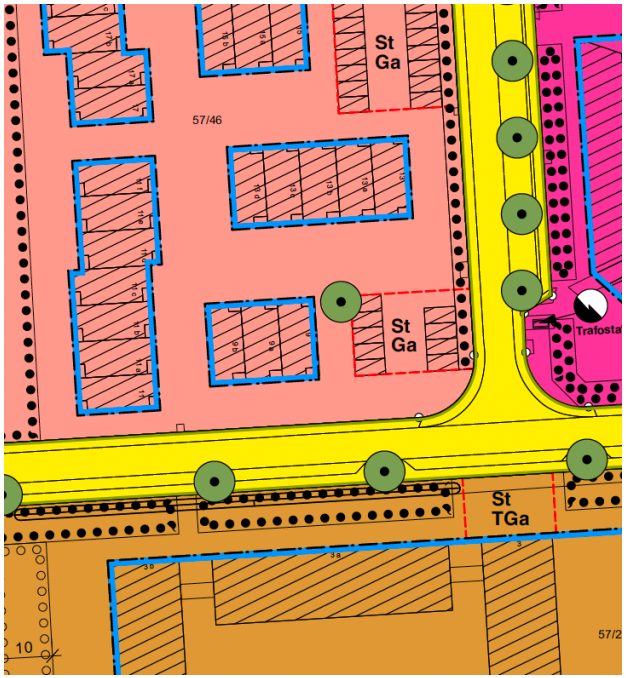
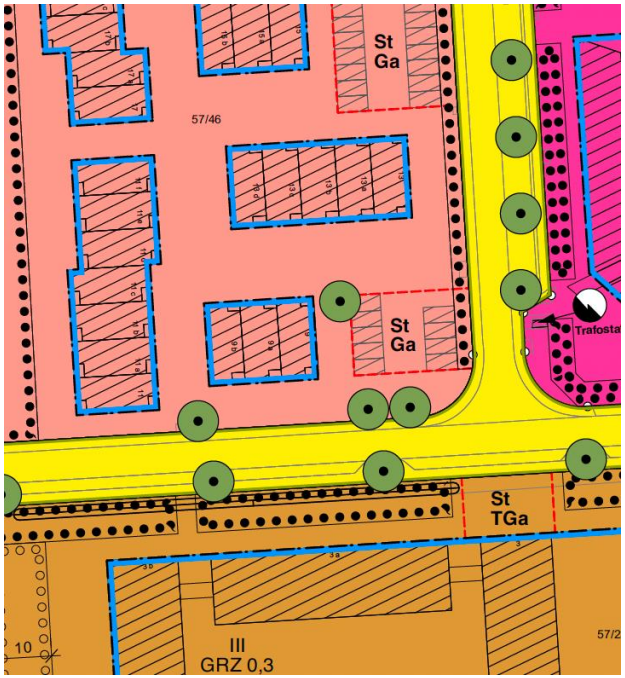
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit
3. Festsetzung zur Unterschreitung von Abstandsflächen		
-	Neue textliche Festsetzung 3.4 Im Teilgebiet WA 4 können für die mit (a) gekennzeichneten Außenwände von Gebäuden, deren bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen unmittelbar zu dem im WA 5 gelegenen Kirchengebäude ausgerichtet sind, ausnahmsweise geringere Abstandsflächentiefen bis zu einem Mindestmaß von 0,5 m zugelassen werden, sofern hierdurch eine Überschneidung der Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des Kirchturms ausgeschlossen wird. Dabei können in den betreffenden Bereichen abweichend von § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO SH Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht gelassen werden.	**Begründung:** Aufgrund einer vergleichsweise groß bemessenen Abstandsbaulast zugunsten der benachbarten Kirche auf den Flächen des Teilgebiet WA 4 rücken die Abstandsflächen zweier Fassaden der neu geplanten Baukörper des WA 4 in den Baulast-Bereich der Kirche. Zur Realisierung des städtebaulichen Konzepts wird deshalb eine Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen in dem der Kirche zugewandten Bereich notwendig. Die zwei betroffenen Fassaden werden über eine besondere Festsetzung (a) in der Planzeichnung bestimmt (s. Pkt. 9). Die Neubauten halten damit immer noch einen angemessenen Abstand ein. Eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung wird aufgrund der Gebäudestellungen gewährleistet. Eine unzumutbare Belästigung der nachbarschaftlichen Belange tritt hierdurch nicht ein. **Betroffenheit:** Die Ergänzung der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme des Grundeigentümers des WA4, der diese Änderung angeregt hat, keine externe Betroffenheit vor, es ist keine erneute Beteiligung notwendig.

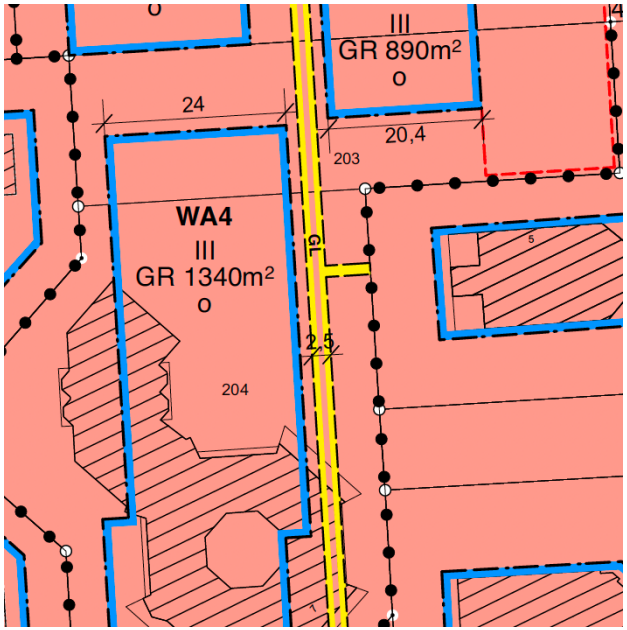
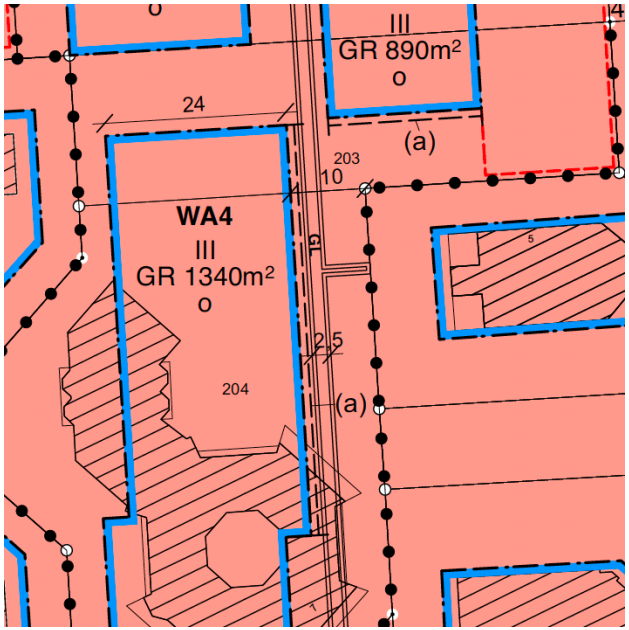
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit
4. Festsetzung Nr. 10.1 zur Dachneigung		
Textliche Festsetzung 9.1 Dächer von Gebäuden sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 8.1 zu begrünen.	Textliche Festsetzung 10.1 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 9.1 zu begrünen. Im Teilgebiet WA 3, für das eine Bebauung mit Hausgruppen vorgeschrieben ist, können die Dächer ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 % ausgeführt werden, die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt in diesem Fall.	**Begründung:** Die Hausgruppen im Teilgebiet WA 3 weisen eine West-Ost-Orientierung auf. Der Grundeigentümer hat eine Planung vorgelegt, die für die drei Hausgruppen jeweils ein durchgängiges, nach Süden geneigtes Satteldach vorsieht. Aufgrund der vorteilhaften Ausrichtung soll dieses vollständig mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Um dies zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Festsetzung zur Dachform und -neigung erforderlich. Bei der Dachneigung ist die Kombination mit einer Dachbegrünung nicht mehr möglich. **Betroffenheit**: Die Änderungen der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme des Grundeigentümers des WA3, der diese Änderung angeregt hat, keine externe Betroffenheit vor, es ist keine erneute Beteiligung notwendig.
5. Gestalterische Festsetzung zu Solaranlagen		
-	Neue textliche Festsetzung 10.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen und an Gebäudefassaden zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Gebäudefassaden sind in der Flucht der Befensterung oder als Verkleidung von Balkonen anzuordnen.	**Begründung:** Mit der Aufnahme einer im Wesentlichen klarstellenden Regelung soll die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen und an Gebäudefassaden gefördert werden. **Betroffenheit**: Die Änderungen der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit
6. Festsetzungen in Planzeichnung, hier: Flächen für Nebenanlagen		
		**Geänderter Trafo-Standort** **Begründung:** Die Vorhabenplanung für das Teilgebiet WA 3 haben sich zwischenzeitlich konkretisiert. Hierdurch hat sich eine Verschiebung des Standortes der Trafostation ergeben. **Betroffenheit**: Die Änderungen der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme des Grundeigentümers des WA3, der diese Änderung angeregt hat, keine externe Betroffenheit vor, die Planung ist mit der TraveNetz GmbH vorabgestimmt. Es ist keine erneute Beteiligung notwendig.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit
		**Anpassung und Ergänzung der Flächen für Nebenanlagen im Teilgebiet WA 3** **Begründung:** Im Teilgebiet WA 3 sollen Reihenhäuser errichtet werden, die sich an die Zielgruppe junger Familien wenden, die bezahlbares Wohneigentum mit einem Gartenbezug suchen. Um Kosten zu reduzieren und damit bezahlbares Wohneigentum anbieten zu können, werden die Gebäude nicht unterkellert. Stattdessen werden ausreichend Abstellflächen für Fahrräder, Gartenutensilien u.ä. im sog. Vorgartenschrank, dem Terrassenschrank sowie der Gartenbox nachgewiesen. Die Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zu verorten. Um die Vorgartenschränke für die nördliche Hausgruppe umsetzen zu können, ist es erforderlich, dass hier eine weitere Fläche für Nebenanlagen ergänzt wird. **Betroffenheit**: Die Änderungen der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme des Grundeigentümers des WA3, der diese Änderung angeregt hat, keine externe Betroffenheit vor, es ist keine erneute Beteiligung notwendig.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit
7. Festsetzungen in Planzeichnung, hier: Geh- Fahr- und Leitungsrecht		
		**Anpassung der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf der Fläche für den Gemeinbedarf** **Begründung:** Die innerhalb der Fläche des Gemeinbedarfs liegende Privatstraße mit Parkplatz (Flurstück Nr. 57/56) wird von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) zur Entsorgung der Bestandsgebäude Ostseestraße 2 und 2a angefahren. Es wird in Abstimmung mit den EBL ein flächendeckendes Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Nutzungsrecht für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen benötigt und entsprechend festgesetzt. **Betroffenheit:** Die Änderungen der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme der EBL, die diese Änderung angeregt haben, keine externe Betroffenheit vor, es ist keine erneute Beteiligung notwendig.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit
8. Festsetzungen in Planzeichnung, hier: Einzelbaumfestsetzung		
		**Ergänzung von Einzelbaumfestsetzungen im Süden des Teilgebiets WA 1** **Begründung:** Die bestehenden und den Straßenraum prägenden Einzelbäume am südlichsten Rand des Teilgebiets WA 1 sollen analog zu den übrigen, straßenbegleitenden Bäumen an der Ostseestraße in Form einer Einzelbaumfestsetzung gesichert werden. **Betroffenheit:** Die Ergänzung der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstellen, die diese Änderung angeregt haben, keine externe Betroffenheit vor, es ist keine erneute Beteiligung notwendig.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit
9. Festsetzung in Planzeichnung, hier: Besondere Festsetzung (a) (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.4)		
		**Ergänzung einer sonstigen Festsetzung (a) im Teilgebiet WA 4** **Begründung:** Aufgrund einer vergleichsweise groß bemessenen Abstandsbaulast zugunsten der benachbarten Kirche auf den Flächen des Teilgebiet WA 4 rücken die Abstandsflächen zweier Fassaden der neu geplanten Baukörper des WA 4 in den Baulast-Bereich der Kirche. Zur Realisierung des städtebaulichen Konzepts wird deshalb eine Festsetzung zum Unterschreiten der Abstandsflächen in dem der Kirche zugewandten Bereich aufgenommen (s. Pkt. 3). Die zwei betroffenen Fassaden werden über eine sonstige Festsetzung (a) in der Planzeichnung bestimmt. Die Neubauten halten damit immer noch einen angemessenen Abstand ein. Eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung wird aufgrund der Gebäudestellungen gewährleistet. Eine unzumutbare Belästigung der nachbarschaftlichen Belange tritt hierdurch nicht ein. **Betroffenheit:** Die Ergänzung der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Es liegt mit Ausnahme des Grundeigentümers des WA4, der diese Änderung angeregt hat, keine externe Betroffenheit vor, es ist keine erneute Beteiligung notwendig.

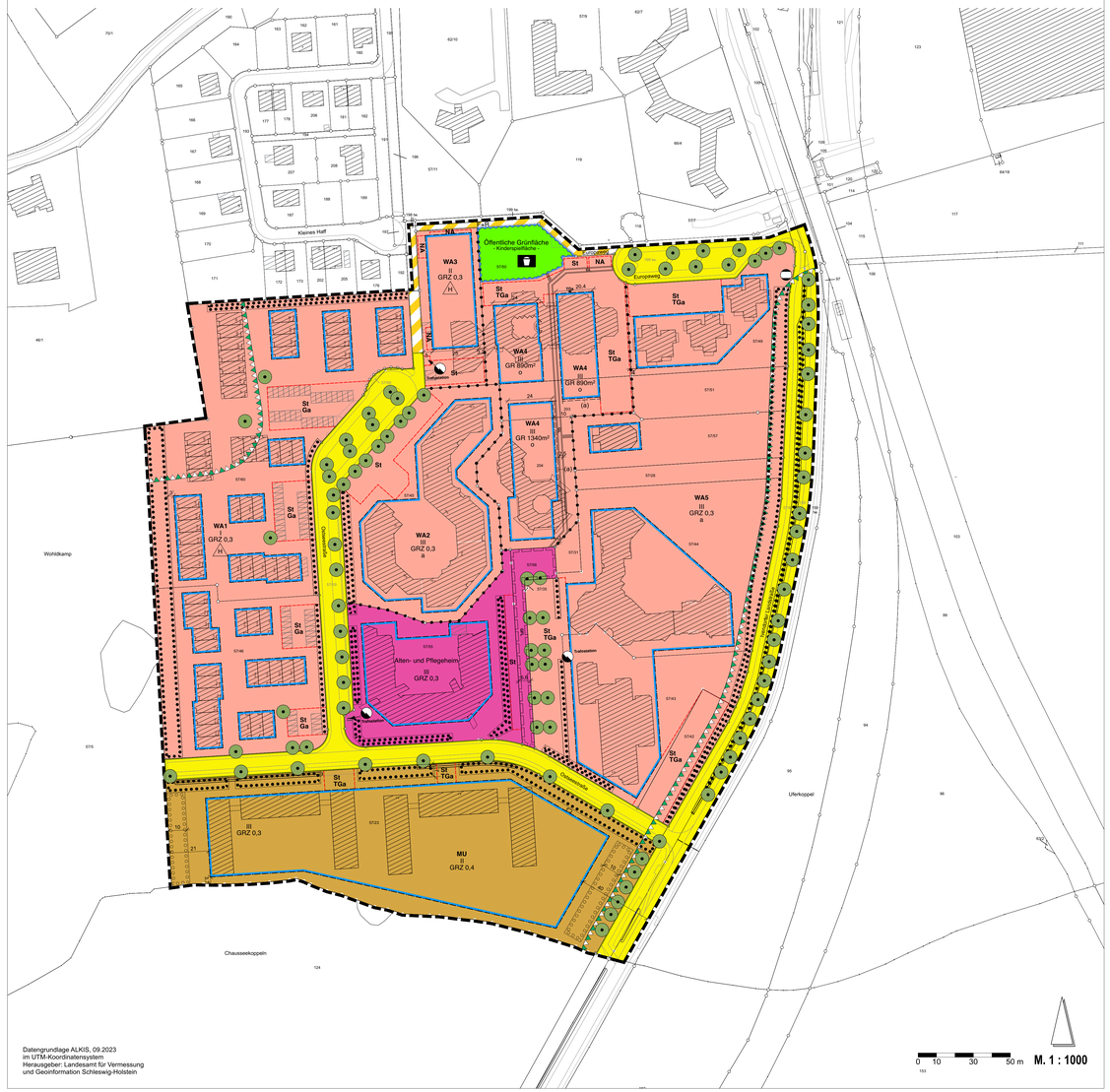
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Entwurf zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Ergänzungen	Begründung der Änderung und Ergebnis der Beteiligung der berührten Behörden / der betroffenen Öffentlichkeit

Im Rahmen der Überarbeitung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans (Oktober 2024) haben sich neue Werte zur maximalen Drosselabflussmenge je Teilgebiet ergeben, die im Textteil B (Kapitel *IV HINWEISE - J Grundstücksentwässerung*) aktualisiert wurden.

Die Nebenzeichnungen des Bebauungsplans wurden auf Basis des in der Festsetzung Nr. 7.1 angenommen zusätzlichen Zuschlags von 5 db(A) für die künftige Hafenentwicklung korrigiert.

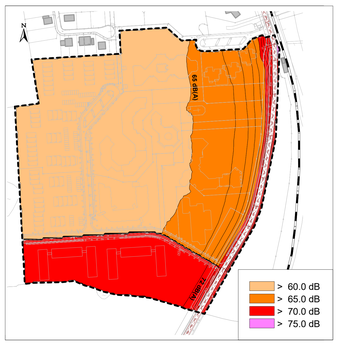
Darüber hinaus wurden redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen im Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

32.77.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



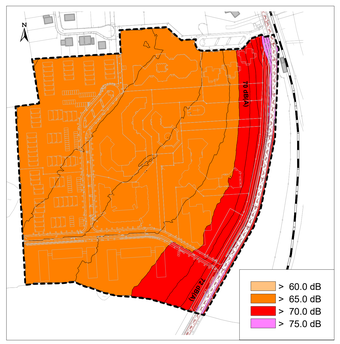
NEBENZEICHNUNG 1

Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



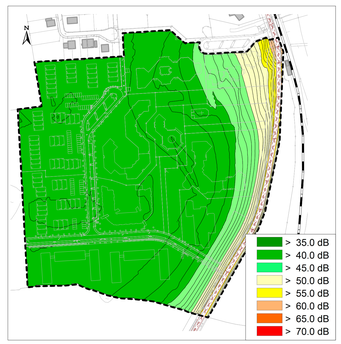
NEBENZEICHNUNG 2

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



NEBENZEICHNUNG 3

Beurteilungspegel aus Gesamtverkehrslärm, nachts



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

FESTSETZUNGEN

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MU – 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 m² – 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
- ED/H – Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- St – Fläche für Stellplätze und Zufahrten
- Ga – Fläche für Garagen
- TGa – Fläche für Tiefgaragen
- NA – Fläche für Nebenanlagen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- F + R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GL – Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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 die Rückhaltung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- RÜCKHALTUNG – Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen -

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. (a) – Besondere Festsetzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.4)
- z. B. 30 m – Bemaßung von Festsetzungen in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Waldschutzabstand gemäß § 24 LWaldG S.-H.

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Vorhandene Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- z.B. 57/50 – Flurstücksbezeichnung

TEIL B - TEXT

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 Gebiets 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 Nebenwohn:in 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 Eigentümer: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 20 % überschritten werden.

2.2 Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2" darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 und im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA 3" bis zu einer GRZ von 0,65 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, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a 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 Entwässerungsbelange oder zu erhaltenden Bäume oder Gehölze hiervon beeinträchtigt werden.

3.4 Im Teilgebiet WA 4 können für die mit (a) gekennzeichneten Außenwände von Gebäuden, deren bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen unmittelbar zu dem im WA 5 gelegenen Kirchengebäude ausgerichtet sind, ausnahmsweise geringere Abstandsflächentiefen bis zu einem Mindestmaß von 0,5 m zugelassen werden, sofern hierdurch eine Überschneidung der Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des Kirchturms ausgeschlossen wird. Dabei können in den betreffenden Bereichen abweichend von § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO SH Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht gelassen 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 Fahrradschuppen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten 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 Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.2 Die mit „GFL" bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.3 Die Leitungsrechte umfassen 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 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

6.1 Die mit "GL" bezeichneten Flächen dienen gleichzeitig der Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) und zur temporären Nutzung als Notwasserweg als Rinne auszubilden und dauerhaft von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

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

7.1 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 Hafenentwicklungen 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 Hafenentwicklungen zu berechnen.
Die Nebenzeichnung 1 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel am Tage, die Nebenzeichnung 2 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nacht, wie er sich aufgrund der vorstehend genannten Berechnungsmethoden ergibt.

7.2 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.

7.3 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 Orientierungswert tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.4 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.

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

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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 8.2 resultieren, sind nicht auf die Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen anzurechnen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

8.4 Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zugängen, mit einer Laubholzhecke (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) einzufriedenen. 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 öffentliche 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.

8.5 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.

8.6 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).

8.7 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, Split oder ähnliches) sind unzulässig. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallsammelanlagen.

8.8 Die Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10 m beträgt, sind mit Vegetationselementen 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.

9 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)

9.1 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 (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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Quartiere für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (s. Hinweis F).

9.6 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Nistkästen für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe) fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (s. Hinweis F).

9.7 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.

9.8 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden, Baumrigolen) 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)

10 Gebäudegestaltung und Dachneigung

10.1 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 9.1 zu begrünen. Im Teilgebiet WA 3, für das eine Bebauung mit Hausgruppen vorgeschrieben ist, können die Dächer ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 % ausgeführt werden, die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt in diesem Fall.

10.2 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 9.2 zu begrünen.

10.3 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.

10.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen und an Gebäudefassaden zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Gebäudefassaden sind in der Flucht der Befensterung oder als Verkleidung von Balkonen anzuordnen.

10.5 Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind rotes, beiges oder graues Sicht-Verblendmauerwerk sowie Putz in Weiß oder gedeckten Farben zulässig. Glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

11 Einfriedungen

11.1 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 Heckenfriedungen dürfen Einfriedungen in Form von durchsehenen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m nur auf der grundstückzugewandten Seite angeordnet werden.

12 Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

12.2 Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

13 Anzahl von Pkw-Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

13.1 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sowie im urbanen Gebiet bemessen sich die erforderlichen Pkw-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.

13.2 Im Teilgebiet 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.
Weiteren 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 Fahrradanlehnbügel verwendet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.67.00 – Rönnauer Weg / Möhlenberg – sowie des Bebauungsplans 32.67.01 – Rönnauer 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 Kulturdenkmalen 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.
Bei Abbruch von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

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 Umsetzung des Energiekonzeptes.

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 zu planen.

J Grundstücksentwässerung

Das für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dienende Regenrückhaltebecken ist auf einen maximalen Zufluss von 740,91 l/s bemessen. In das Rückhaltebecken fließt auch Regenwasser aus dem Baugebiet Kleines Haff zu. Entsprechend sind für die Teilgebiete des Plangebiets folgende Drosselabflussmengen zu berücksichtigen:

Teilgebiet	max. Drosselabflussspende in l/s
WA 1	68,45
WA 2 / Fläche für den Gemeinbedarf	67,31
WA 3	19,74
WA 4	46,34
WA 5	87,03
MU	71,89
Öffentliche Verkehrsflächen (ungedrosselt*)	224,2
Summe	**584,96**

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

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

ANLAGEN

Pflanzlisten

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. Hinweis)	
Pflanzgrößen:	
Hochstamm, mind. Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	
Hinweis: In der Pflanzenliste wird die Verwendung von einheimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.	

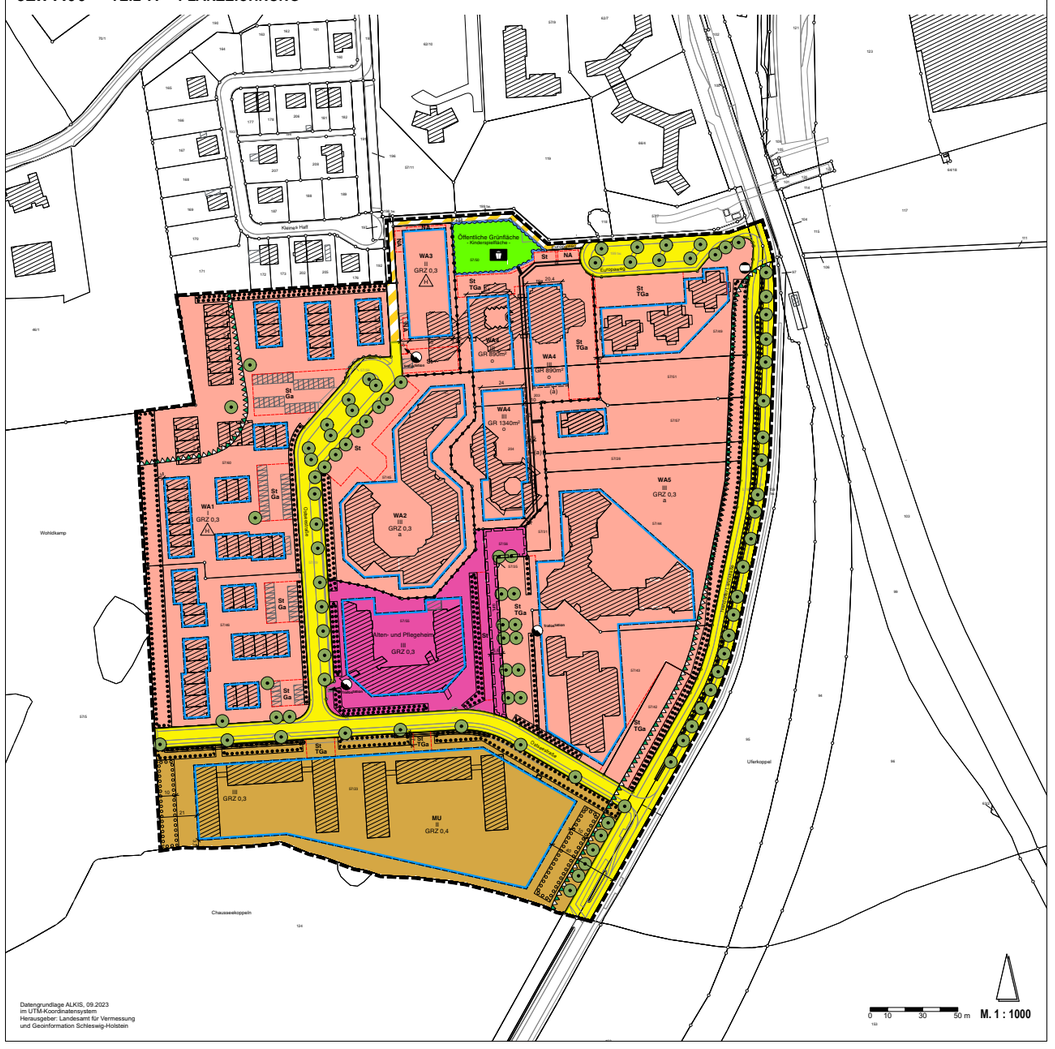
Pflanzliste (b) „Knicks und Feldhecken"

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 san

32.77.00 GESAMTPLAN

ANLAGE 3

32.77.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

FESTSETZUNGEN

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MU – 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 m² – 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
- St – Fläche für Stellplätze und Zufahrten
- Ga – Fläche für Garagen
- TGa – Fläche für Tiefgaragen
- NA – Fläche für Nebenanlagen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- F + R – Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- GL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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 die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen -

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
- Besondere Festsetzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.4)
- z.B. 30 m – Bemaßung von Festsetzungen in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Waldschutzabstand gemäß § 24 LWaldG S.-H.

PLANUNTERLAGE

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

TEIL B - TEXT

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 Eigentümer: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 20 % überschritten werden.

2.2 Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 und im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA 3“ bis zu einer GRZ von 0,65 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, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a 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 Entwässerungsbelange oder zu erhaltenden Bäume oder Gehölze hierdurch beeinträchtigt werden.

3.4 Im Teilgebiet WA 4 können für die mit (a) gekennzeichneten Außenwände von Gebäuden, deren bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen unmittelbar zu dem im WA 5 gelegenen Kirchengebäude ausgerichtet sind, ausnahmsweise geringere Abstandsflächentiefen bis zu einem Mindestmaß von 0,5 m zugelassen werden, sofern hierdurch eine Überschneidung der Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des Kirchturms ausgeschlossen wird. Dabei können in den betreffenden Bereichen abweichend von § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO SH Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht gelassen 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 Fahrradschuppen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten 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 Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.2 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.3 Die Leitungsrechte umfassen 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 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

6.1 Die mit "GL" bezeichneten Flächen dienen gleichzeitig der Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) und sind zur temporären Nutzung als Notwasserweg als Rinne auszubilden und dauerhaft von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

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

7.1 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 baulechnischen 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 Hafenentwicklungen 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 Hafenentwicklungen zu berechnen.
Die Nebenzeichnung 1 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel am Tage, die Nebenzeichnung 2 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nacht, wie er sich aufgrund der vorstehend genannten Berechnungsmethoden ergibt.
Zum Schutz vor den Geräuschimmissionen aus Hafenlärm müssen die Fenster einen Spektrumanpassungswert von Ctr;50-3150 (minimal L; ≥ -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.

7.2 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 geeignete 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.

7.3 Werden Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in einem Abstand von weniger als 55 m zur Innenfläche 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 Orientierungswert tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.4 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.

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

8.1 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.

8.2 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) i n 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.

8.3 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 8.2 resultieren, sind nicht auf die Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen anzurechnen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

8.4 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 öffentliche 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.

8.5 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.

8.6 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).

8.7 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, Split oder ähnliches) sind unzulässig. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten. Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallsammelanlagen.

8.8 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 m² mit einer Fläche von mindestens 0,5 m² und einer Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Die Festsetzungen ist dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9 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)

9.1 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.

9.2 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.

9.3 Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasenfilter, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die regelhaft durch ein Müllfahrzeug befahren werden müssen.

9.4 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.

9.5 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Quartiere für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (s. Hinweis F).

9.6 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Nistkästen für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe) fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (s. Hinweis F).

9.7 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.

9.8 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden, Baumrigolen) 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)

10 Gebäudegestaltung und Dachneigung

10.1 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 9.1 zu begrünen. Im Teilgebiet WA 3, für das eine Bebauung mit Hausgruppen vorgeschrieben ist, können die Dächer ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 % ausgeführt werden, die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt in diesem Fall.

10.2 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 9.2 zu begrünen.

10.3 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.

10.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen und an Gebäudefassaden zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Gebäudefassaden sind in der Flucht der Befensterung oder als Verkleidung von Balkonen anzuordnen.

10.5 Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind rotes, beiges oder graues Sicht-/Verblendmauerwerk sowie Putz in Weiß oder gedeckten Farben zulässig. Glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

11 Einfriedungen

11.1 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.

12 Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

12.2 Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

13 Anzahl von Pkw-Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

13.1 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.

13.2 Im Teilgebiet 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 Haupteingänge öffentlich zugänglich für Besucher:innen zu errichten. Für Besucher:innen-Fahrradstellplätze können offene Fahrradanlehnbügel verwendet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

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

IV. HINWEISE

A Einsichtnahme in Vorschriften
Die der Planung 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. Bodenmengen 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 Baumaßnahmen sind daher u.U. 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 Kulturdenkmalen 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.
Bei Abbruch von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

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 Umsetzung des Energiekonzeptes.

H Bauantragsunterlagen
Für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflanzflächen, 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 des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dienende Regenrückhaltebecken ist auf einen maximalen Abfluss von 740,91 l/s bemessen. In das Rückhaltebecken fließt auch Regenwasser aus dem Baugebiet Kleines Haff zu. Entsprechend sind für die Teilgebiete des Plangebiets folgende Drosselabflussmengen zu berücksichtigen:

Teilgebiet	max. Drosselabflussspende in l/s
WA 1	68,45
WA 2 / Fläche für den Gemeinbedarf	67,31
WA 3	19,74
WA 4	46,34
WA 5	87,03
MU	71,99
Öffentliche Verkehrsflächen (ungedrosselt*)	224,2
Summe	**564,96**

Der Abfluss der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht gedrosselt, hier jedoch tabellarisch mit aufgeführt, um den Gesamtabfluss abzubilden.

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

ANLAGEN
Pflanzlisten

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. Hinweis)	
Pflanzgrößen:	
Hochstamm, mind. Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	

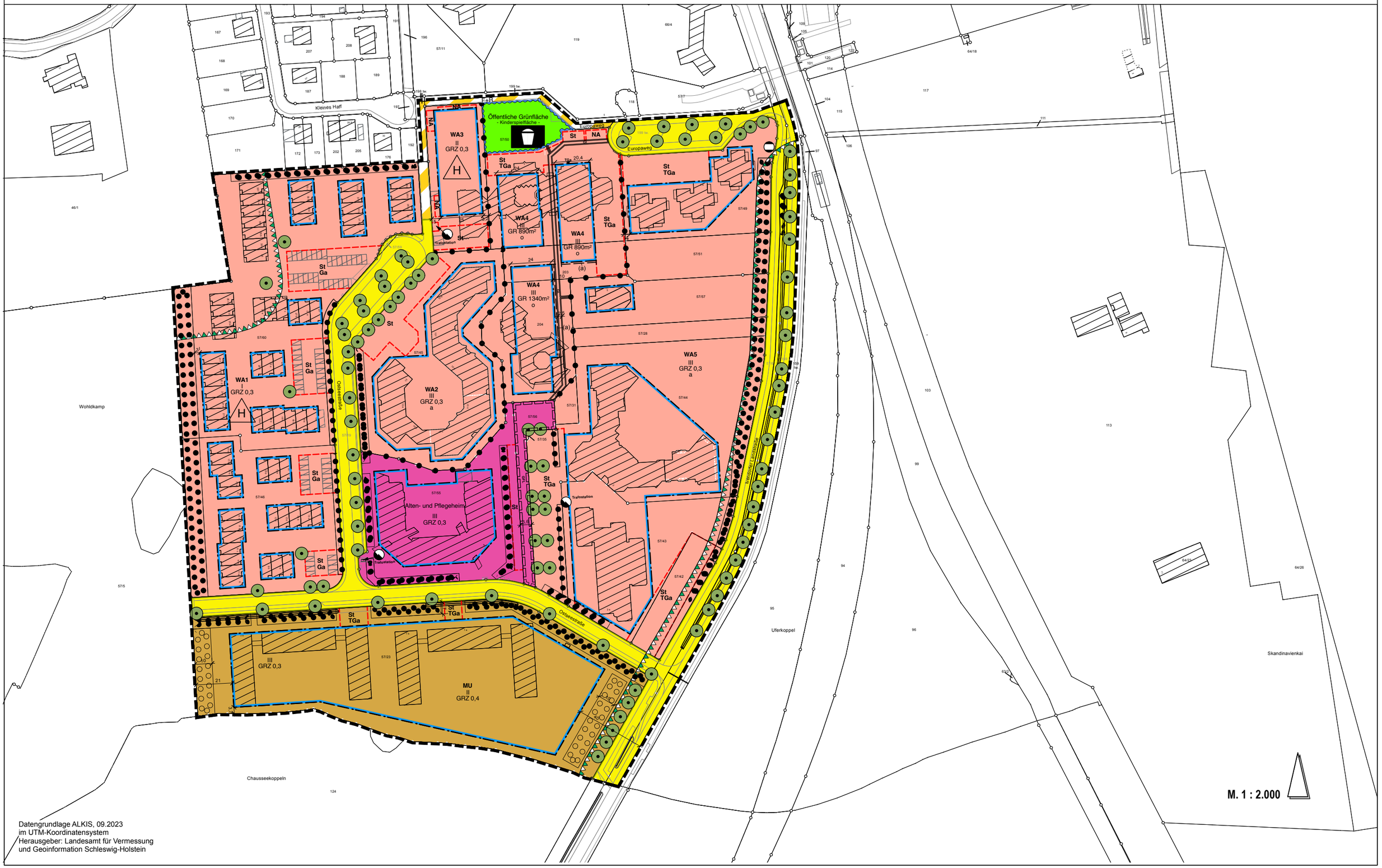
Hinweis: In der Pflanzenliste wird die Verwendung von einheimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser 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 (P

32.77.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG

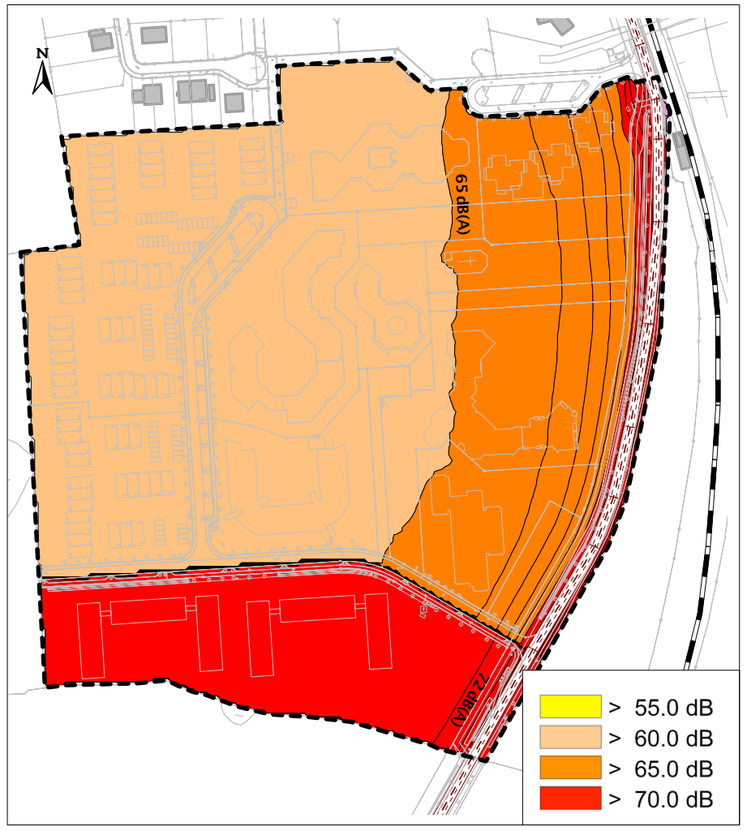
ANLAGE 3



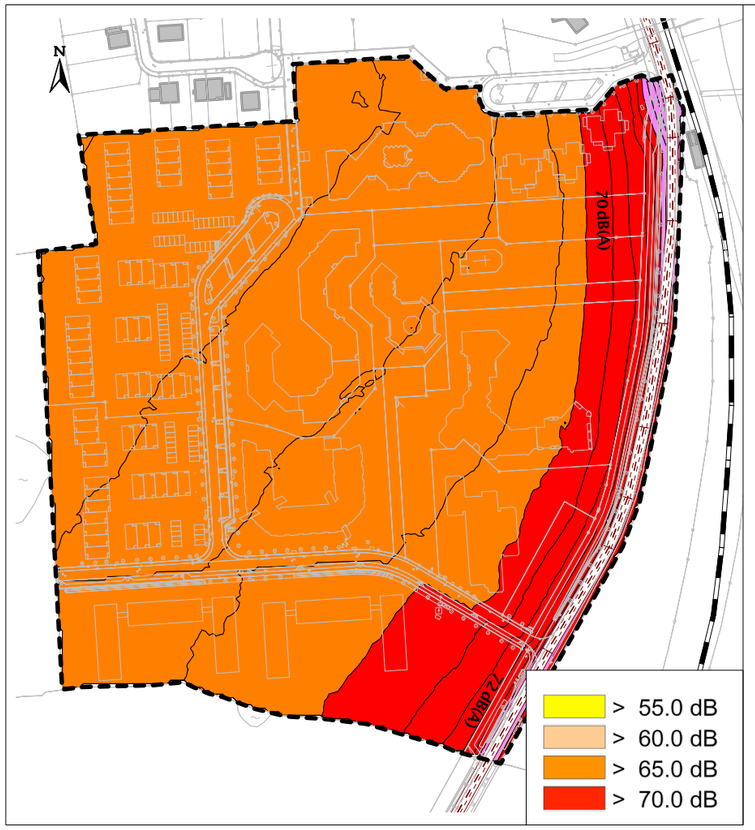
Datengrundlage ALKIS, 09.2023
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig-Holstein

32.77.00 TEIL A - NEBENZEICHNUNGEN

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)

WA — Allgemeines Wohngebiet

MU — 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 m² — 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

H — Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

St — Fläche für Stellplätze und Zufahrten

Ga — Fläche für Garagen

TGa — Fläche für Tiefgaragen

NA — Fläche für Nebenanlagen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F + R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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 die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabfusses
- Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen -

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

z. B. (a) — Besondere Festsetzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.4)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Waldschutzabstand gemäß § 24 LWaldG S.-H.

PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern

Vorhandene Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

z.B. 57/50 — Flurstücksbezeichnung

ANLAGE 4

BEBAUUNGSPLAN 32.77.00
– EUROPAWEG / OSTSEESTRASSE –

Teil B - Text
Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 05.11.2024

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 Eigentümer: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 20 % überschritten werden.

2.2 Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 und im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA 3“ bis zu einer GRZ von 0,65 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, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a 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 Entwässerungsbelange oder zu erhaltenden Bäume oder Gehölze hierdurch beeinträchtigt werden.

3.4 Im Teilgebiet WA 4 können für die mit (a) gekennzeichneten Außenwände von Gebäuden, deren bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen unmittelbar zu dem im WA 5 gelegenen Kirchengebäude ausgerichtet sind, ausnahmsweise geringere Abstandsflächentiefen bis zu einem Mindestmaß von 0,5 m zugelassen werden, sofern hierdurch eine Überschneidung der Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des Kirchturms ausgeschlossen wird. Dabei können in den betreffenden Bereichen abweichend von § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO SH Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht gelassen 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 Fahrradschuppen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten 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 Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.2 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.3 Die Leitungsrechte umfassen 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 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

6.1 Die mit „GL“ bezeichneten Flächen dienen gleichzeitig der Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) und sind zur temporären Nutzung als Notwasserweg als Rinne auszubilden und dauerhaft von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

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

7.1 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 Hafenentwicklungen 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 Hafenentwicklungen zu berechnen.

Die Nebenzeichnung 1 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel am Tage, die Nebenzeichnung 2 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nacht, wie er sich aufgrund der vorstehend genannten Berechnungsmethoden ergibt.

Zum Schutz vor den Geräuschimmissionen aus Hafenlärm müssen die Fenster einen Spektrumanpassungswert von Ctr,50-3150 (minimal L ≥ -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.

7.2 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.

7.3 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 Orientierungswert tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.4 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.

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

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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 8.2 resultieren, sind nicht auf die Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen anzurechnen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

8.4 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 öffentliche 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.

8.5 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.

8.6 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).

8.7 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 Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallsammelanlagen.

8.8 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 m^3 mit einer Fläche von mindestens 0,5 m^2 und einer Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9 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)

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Quartiere für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (s. Hinweis F).

9.6 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Nistkästen für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe) fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (s. Hinweis F).

9.7 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.

9.8 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden, Baumrigolen) 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)

10 Gebäudegestaltung und Dachneigung

10.1 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 9.1 zu begrünen. Im Teilgebiet WA 3, für das eine Bebauung mit Hausgruppen vorgeschrieben ist, können die Dächer ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 % ausgeführt werden, die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt in diesem Fall.

10.2 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 9.2 zu begrünen.

10.3 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.

10.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen und an Gebäudefassaden zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Gebäudefassaden sind in der Flucht der Befensterung oder als Verkleidung von Balkonen anzuordnen.

10.5 Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind rotes, beiges oder graues Sicht-/Verblendmauerwerk sowie Putz in Weiß oder gedeckten Farben zulässig. Glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

11 Einfriedungen

11.1 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.

12 Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

12.2 Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

13 Anzahl von Pkw-Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

13.1 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.

13.2 Im Teilgebiet 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 Fahrradanlehnbügel verwendet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.67.00 – Rönnauer Weg / Möhlenberg – sowie des Bebauungsplans 32.67.01 – Rönnauer 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 Kulturdenkmalen 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.

Bei Abbruch von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

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 Umsetzung des Energiekonzeptes.

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 des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dienende Regenrückhaltebecken ist auf einen maximalen Zufluss von 740,91 l/s bemessen. In das Rückhaltebecken fließt auch Regenwasser aus dem Baugebiet Kleines Haff zu. Entsprechend sind für die Teilgebiete des Plangebiets folgende Drosselabflussmengen zu berücksichtigen:

Teilgebiet	**max. Drosselabflussmenge in l/s**
WA 1	68,45
WA 2 / Fläche f. d. Gemeinbedarf	67,31
WA 3	19,74
WA 4	46,34
WA 5	87,03
MU	71,89
Öffentliche Verkehrsflächen (ungedrosselt*)	224,20
Summe	**584,96**

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

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

ANLAGEN

Pflanzlisten

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. Hinweis)	
Pflanzgrößen:	
Hochstamm, mind. Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	
Hinweis: In der Pflanzenliste wird die Verwendung von einheimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser 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 (Pflanzabstand 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 serphyllifolia
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/m^2 + 25g/m^2 **Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung**	

Pflanzliste (e) „Fassadenbegrünung“

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

ANLAGE 5

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße –

Fassung zum Satzungsbeschluss

05.11.2024

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit den Büros claussen-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 11
2.3.3 Vegetationsbestand 11
2.3.4 Natur- und Artenschutz 14
2.3.5 Boden, Wasser, Altlasten 14
2.3.6 Potenzielle Kampfmittelbelastung 15
2.3.7 Denkmalschutz 15
2.3.8 Archäologie 16
2.3.9 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes 16
2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien 16
2.5 Eigentumsverhältnisse 19
2.6 Bisheriges Planungsrecht 19

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen 21

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung 21
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans 21
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010) 21
3.4 Wohnungsmarktbericht 2022 21
3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 22
3.6 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (GLP 2008) 23
3.7 Klimaanalyse Lübeck (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020) 24
3.8 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK 24
3.9 Schutzgebiete und -objekte / NATURA 2000 25

4. Ziele und Zwecke der Planung 26

5. Städtebauliche Konzeption der Vorhabenfläche 27

6. Inhalt der Planung 29

6.1 Flächenbilanz 29
6.2 Art der baulichen Nutzung 29
6.2.1 Allgemeines Wohngebiet 29
6.2.2 Urbanes Gebiet 30
6.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf 30

6.3 Maß der baulichen Nutzung 30
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 31
6.5 Nebenanlagen 32
6.6 Erschließung 32
6.6.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen und innere Erschließung 32
6.6.2 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 33
6.6.3 Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze 33
6.7 Ver- und Entsorgung 34
6.7.1 Energie- und Trinkwasserversorgung 34
6.7.2 Löschwasserversorgung 34
6.7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 34
6.7.4 Abfallentsorgung 36
6.8 Grün, Natur und Landschaft 36
6.8.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz 36
6.8.2 Pflanz- und Erhaltungsbindungen 36
6.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 38
6.9 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm 38
6.10 Baugestalterische Festsetzungen 41
6.11 Nachrichtliche Übernahmen 43

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung 44

7.1 Finanzielle Auswirkungen 44
7.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung 44
7.3 Wohnfolgebedarfe 44
7.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt 45
7.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote 46
7.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 46

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes 50

9. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 50

9.1 Verfahrensübersicht 50
9.2 Rechtsgrundlagen 52
9.3 Fachgutachten 52

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 Rönnau, 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 – Rönnauer 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 – Rönnauer 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-/Neben-)Wohnungen 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 Geflüchtete 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. 32.000 m² betragen. Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien (vgl. Anlage 1 zur Begründung ab S. 47) sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans 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. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1) zu beachten sind. Am Rande des Skandinavienkais existiert zwar ein Störfallbetrieb

(Tanklager), der angemessene Sicherheitsabstand beträgt aber 200 m, sodass die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet nicht berührt werden. 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151 S. 1, 41) 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 wurden 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 – Rönnauer 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 eine private Vorhabenträgerin, der die Errichtung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern beabsichtigt. Die Räumlichkeiten sind für die Übergangszeit bis zur Neubebauung an eine Eventagentur verpachtet und werden regelmäßig 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 eine private Vorhabenträgerin. 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.

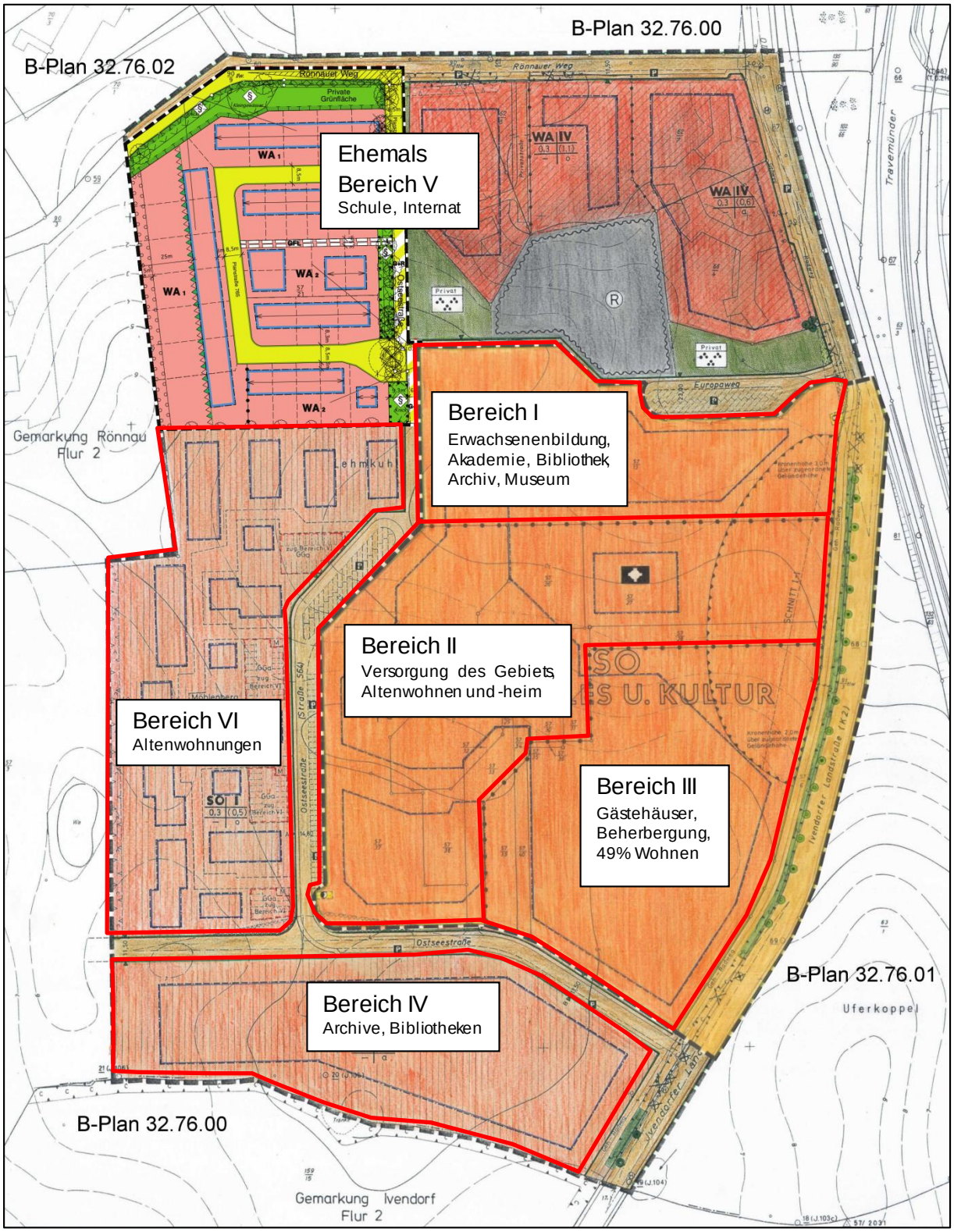


Abb. 1: Darstellung der Bereiche und Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne (Hansestadt Lübeck, 2017)

Bereich III

- Wohnungen in Gäste- und Appartementhäusern und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in funktionalem Zusammenhang mit den Einrichtungen im Bereich I stehen,
- Wohnungen für einen nicht wechselnden Personenkreis (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 Ferienwohnungen und (Dauer-/Neben-)Wohnungen (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 Wohnungseigentümer:innen 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 – Rönnauer 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 weist vielfältige Bauformen auf. So ist der Bereich VI geprägt von kleinteiliger Reihenhausbebauung mit weißen Putzfassaden, einer Verschalung mit roten Dachpfannen im Obergeschoss und steilen Pultdächern. Im Zentrum prägen lange, mäandrierende Baukörper mit Rotklinkerfassaden und rotgedeckten Walmdächern das Ortsbild. Jüngeren Baudatums sind die drei Mehrfamilienhäuser im Europaweg 2 a-c mit ihren gelben Klinkerfassaden und den Flachdächern sowie das Alten- und Pflegeheim mit einer grauen Verschalung. Die Geflüchtetenunterkunft ist in den Farben Terrakotta und Grau gehalten.

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. Rund 230 Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung, die Ende 2027 ausläuft.

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 überschwemmungsgefährdeten 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 Rönnau 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 Plangebiets 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 Böschungsflächen 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 über-

wiegend 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 Abbildung 3 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 Perkolationstyp (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, Oktober 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. der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen etc., 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 Vorhabenfläche (WA 3 und WA 4) im Norden des Plangebietes zeigt sich beispielsweise, dass die abflusswirksamen Flächen deutlich unterhalb der für den A-RW 1 - Nachweis angesetzten Werte liegen.

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 weicht der Wert für Abfluss mehr als 15 % vom natürlichen Referenzzustand ab. Die zulässigen Grenzwerte für Versickerung und Verdunstung werden als Fall 2 eingehalten.

Mit der Neubebauung in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen eine verbesserte Wasserhaushaltsbilanz gegenüber der Bestandssituation als bereits bebautes Gebiet erreicht werden. Das wasserwirtschaftliche Gutachten empfiehlt den Bau von Gründächern auf neuen Wohngebäuden und Nebenanlagen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen sowie die Anlage von Baumrigolen und Verdunstungsbeeten. So kann der Versickerungs- und 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 die Vorhabenträgerin 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 und Gewerbeflächen des Skandinavienkais betroffen. Eine schalltechnische Untersuchung (LAiRM Consult GmbH, 2024) 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 als allgemeines Wohngebiet sowie als urbanes Gebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung *Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung*	++	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 *Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung*	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 *Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung*	++	Im Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen. Im Haltestelleneinzugsgebiet von 400 m befindet sich eine Bushaltestelle mit weiteren Buslinien sowie der Bahnhaltepunkt Lübeck-Travemünde Skandinavienkai. Das Gebiet ist über Fuß-/ und Radwege sehr gut angebunden.
Gefährdung gegenüber Starkregen *Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung*	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, Rigolen und die multifunktionale Nutzung der öffentlichen Grünfläche sollen der Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers dienen.

Stadtklimatische Verhältnisse *Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung*	+	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. Die übrigen Bereiche werden nahezu bestandskonform in den Bebauungsplan übernommen, sodass hier mit keiner Verschlechterung zu rechnen ist.
Wärmeversorgungspotenziale *Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung*	+	Für den Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Fossile Energieträger sowie feste Biomasse kommen beim Neubauvorhaben nicht zum Einsatz. Die Energieversorgung erfolgt über Wärmepumpen, ggf. in Kombination mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die neuzubauenden Wohngebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten.
Besitzverhältnisse *Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung*	o	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 für das Neubauvorhaben durch städtebauliche Verträge.

Fazit: Der Standort Pommernzentrum ist für die Entwicklung eines Wohngebietes nach Klimaschutzkriterien 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 eine private Entwicklerin 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:

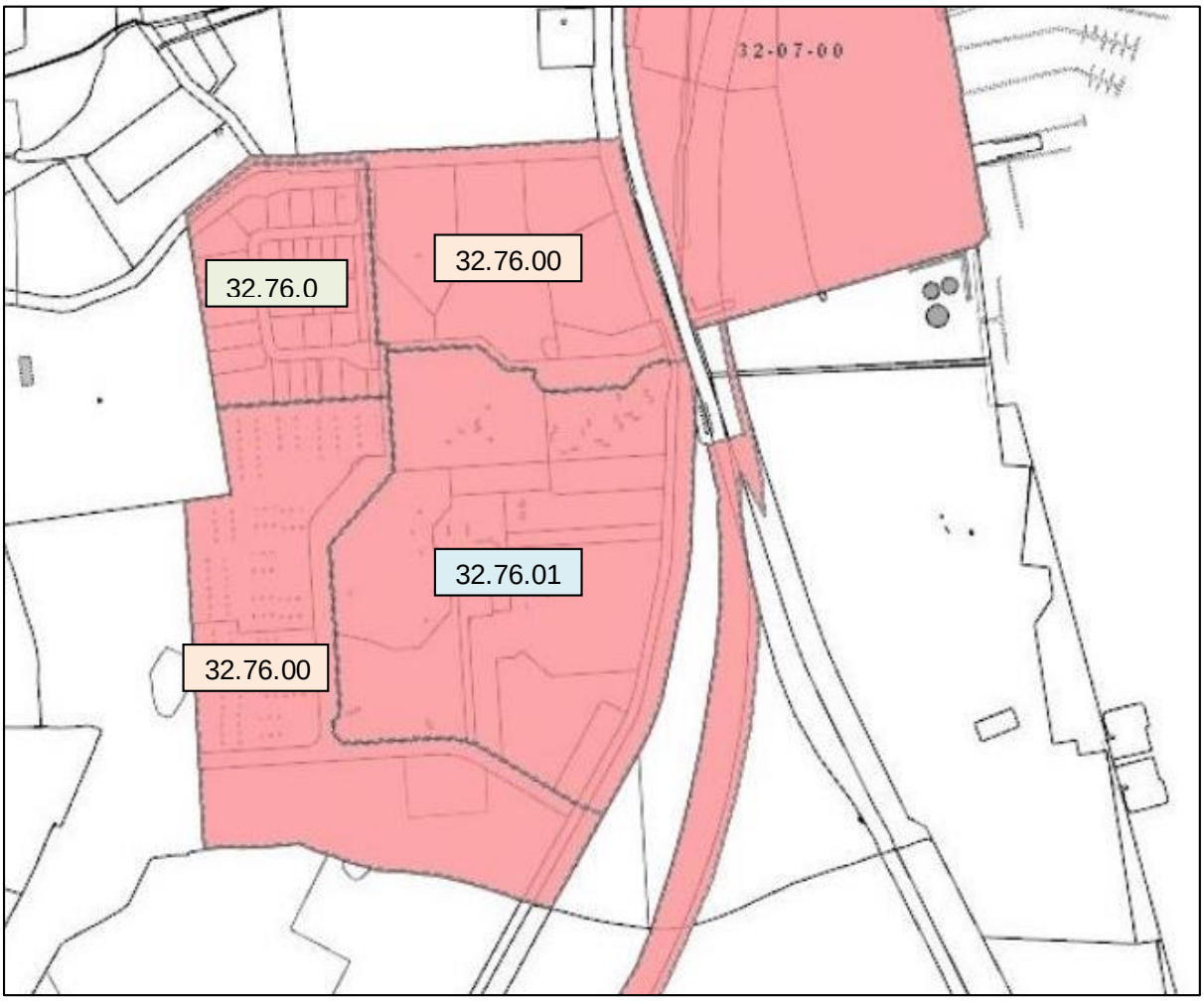


Abb. 4: Derzeit geltende Bebauungspläne

32.76.00 - Rönnauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984

Mit dem Bebauungsplan 32.76.00 – Rönnauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984 wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Pommernzentrums geschaffen. Anlass war die angestrebte Errichtung eines Kulturzentrums für die pommersche Landsmannschaft mit angegliederten Sozialeinrichtungen und ergänzenden Wohnformen sowie der Bau des Bundeszentralarchives für Lastenausgleichsakten.

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 Rönnauer Weg zu sichern und eine Erweiterung auf dem mittigen Baufeld zu ermöglichen.

Änderungsbebauungsplan 32.76.01 - Rönnauer 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 - Rönnauer 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 – Rönnauer 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 – Rönnauer 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 ergäbe 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 Pommernzentrums 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 stadtinternen 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 Hafenentwicklungsplan 2030 (HEP 2030) und Masterplan Skandinavienkai

Die Lübeck Port Authority (LPA) wurde gemäß Beschluss der Lübecker Bürgerschaft vom 28.11.2013 damit beauftragt, einen neuen Hafenentwicklungsplan (HEP) aufzustellen, um den bestehenden, seit 1996 gültigen HEP bis zum Jahr 2030 fortzuschreiben. Hierzu wurde ein gemeinsamer Planungsprozess mit der Hafenwirtschaft, Fachgutachtern, der Verwaltung und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der hieraus hervorgegangene und im Jahr 2020 vorgelegte, von der Lübecker Bürgerschaft am 28.05.2020 beschlossene Hafenentwicklungsplan 2030 (HEP 2030) (VO/2020/08588) bildet die Grundlage für die räumliche, flächenmäßige und verkehrliche Entwicklung der Lübecker Häfen.

Zielsetzung des HEP 2030 ist die Sicherung bzw. die Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Hafenstandorts Lübeck. Da ein Hafenausbau einen relativ langen zeitlichen Vorlauf erfordert, erstreckt sich die Hafenentwicklungsplanung auf einen Planungshorizont von mehreren Jahrzehnten. Der HEP 2030 fokussiert sich dabei insbesondere auf die Umstrukturierung, Modernisierung und Arrondierung der bestehenden Hafenterminals.

Östlich des Plangebiets ist der Skandinavienkai mit angegliederten Gewerbeflächen gelegen. Der Skandinavienkai ist gegenwärtig der am stärksten ausgelastete Hafenbereich des Lübecker Hafens. Er verfügt über das leistungsfähigste RoRo-/RoPax-Terminal und mit dem Baltic Rail Gate das auch leistungsfähigste Intermodal-Terminal in den deutschen Ostseehäfen. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Hafenwirtschaft zeichnet sich eine weitere Verlagerung des Flächenbedarfs in Richtung Skandinavienkai ab.

Die LPA hat daher mit gemeinsam mit dem Betreiber Lübecker Hafengesellschaft (LHG) den Masterplan Skandinavienkai (VO/2022/11698) erarbeitet, in dem die im Zuge des HEP getätigten all-

gemeinen strategischen Aussagen und Entwicklungsprognosen in einer standortbezogenen Maßnahmenplanung konkretisiert und detailliert worden sind. Dies betrifft beispielsweise die Terminallayouts, Neubauten und Anpassungen der Anleger, sowie die Erschließung interner und externer (u.a. im Süden gelegener) Erweiterungsflächen.

Die angestrebte Hafenentwicklung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet, indem bei der Bemessung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ein „Entwicklungszuschlag" von 5 dB(A) berücksichtigt wurde. Dies entspricht nahezu einer Verdreifachung des planfestgestellten Hafenumschlags.

3.7 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 Biotope 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 Luftgüteindexes" (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.

3.8 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:innen 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 ortsnah 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.

3.9 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK

Vom nördlich des Plangebietes gelegenen Rönnauer Weg gelangt man in den Grünzug Rönnau und Moorbek. Der Grünzug ist im südlichen Bereich bisher nur zwischen Ivendorfer Landstraße und Rönnauer Mühle durch einen Rad- und Wanderweg erschlossen. Markantes Bauwerk ist die freistehende Rönnauer Windmühle (privat). Der Grünzug ist in weiten Teilen noch nicht erschlossen, weist jedoch ein hohes Entwicklungspotenzial als quartiersübergreifender Grüngürtel auf (Mönchswiese, Moorbek, Kleingärten westlich der Teutendorfer Siedlung, Grünzug Rönnau mit Rönnauer Mühle sowie Sportplätze am Rönnauer Weg).

3.10 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, „erweiterter“ 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. schallgedämmte Lüftungen, Grundrissorganisation);
- Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes für die Neubebauung;
- Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit 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 die Vorhabenträgerin 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. 5).

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 geplanten Reihenhäuser im Teilgebiet WA 3 erhalten angelehnt an die Bestands-Reihenhausbebauung Satteldächer, die Gebäude des Geschosswohnungsbaus im Teilgebiet WA 4 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 Reihenhauszeilen 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. Bis zu 15 Stellplätze für die Reihenhäuser sollen als Sammelstellplatzanlage südlich der Reihenhäuser angeordnet werden. Die offenen Stellplatzanlagen werden mit Hecken 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 Wegeverbindung 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 in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche 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 (Teilgebiete WA 3, WA 4), Stand März 2024

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	**ca.**	**115.945 m²**
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	73.383 m²
Urbanes Gebiet	ca.	18.155 m²
Flächen für Gemeinbedarf (Alten- und Pflegeheim)	ca.	7.791 m²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.250 m²
Straßenverkehrsfläche	ca.	14.704 m²
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca.	662 m²

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 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 Grundlage 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. Ebenso zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlichen 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

Allgemeines Wohngebiet

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. In dem neu zu bebauenden Teilgebiet 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 20 % 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 (entspricht bisherigem Planungsrecht) und für die Reihenhäuser maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus ist ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zulässig.

Urbanes Gebiet

Für das urbane Gebiet werden die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (0,4) und Geschossigkeit (II) übernommen.

Gemeinbedarfsfläche

Auch bei der Gemeinbedarfsfläche werden die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (0,3) und Geschossigkeit (III) übernommen.

Überschreitung für Stellplätze, Nebenanlagen etc. (GRZ II)

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 Teilgebiet 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 Erschließungswege, Müllsammelstationen, Lagerräume oder Technik ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,65 überschritten werden darf. Hintergrund für die Abweichung ist, dass das Gebiet insgesamt nicht unterkellert wird, sodass ausreichend Abstellflächen für Fahrräder, Gartenutensilien u.Ä. ausschließlich oberirdisch nachgewiesen werden können.

Im Teilgebiet WA 4 sollen die erforderlichen Stellplätze teils in einer Tiefgarage unterhalb des Baukörpers, teils auf oberirdischen, den Gebäuden zugeordneten Stellplatzanlagen untergebracht werden. Unter Berücksichtigung weiterer Flächen für Nebenanlagen (Erschließungswege, Technikräume, Müllsammelstationen o.Ä.) 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.

Aufgrund einer vergleichsweise groß bemessenen Abstandsbaulast zugunsten der Kirche auf den Flächen des WA 4 wird eine Festsetzung zum Unterschreiten der Abstandsflächen in den der Kirche zugewandten Bereichen notwendig. Die Baulast umfasst einen Radius von über 20 m und liegt in einer Tiefe bis zu ca. 9 m auf der Vorhabenfläche. Die Neubauten halten selbst bei Unterschreitung der normalerweise angesetzten Abstandsfläche von 0,4 H immer noch einen angemessenen Abstand ein. Es treten hierdurch keine Zustände ein, die die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, gefährden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist aufgrund der Gebäudestellungen gewährleistet. Eine unzumutbare Belästigung der nachbarschaftlichen Belange tritt hierdurch nicht ein.

Balkone, die in den der Kirche zugewandten Bereichen angeordnet werden, können bis an die Baulast heranrücken, da ein ausreichender Abstand zur Grundstücksgrenze gegeben ist.

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 vorhabeninduzierten Verkehre 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 Erschließung von privaten Stellplatzanlagen darstellt (Flurstück 57/56). Da die Eigentümer:innen 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 (Teilgebiet WA 3 und WA 4) 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.

Aus städtebaulicher Sicht wird dieser Stellplatzschlüssel in Anbetracht der Lage und Anbindung des Gebiets für Neubauten 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 Bahnhaltepunkt mit Anbindungen in Richtung Travemünder Strandbahnhof und Lübeck Hauptbahnhof sowie zwei zusätzlich den Bahnhaltepunkt anfahrende Buslinien sind gut geeignet, um auf ein eigenes Kfz zu verzichten.

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. Durch die Überplanungen in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 sowie MU entfallen keine öffentlichen Parkplätze.

Fahrradabstellanlagen

Fahrradschuppen sind regulär außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die vorgesehene Planung im Teilgebiet WA 4 und im urbanen Gebiet 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, Wärmepumpen ggf. in Verbindung mit 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, Oktober 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 und über das bestehende Regensiel (RW-Siel) zum Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich des Europawegs abgeleitet werden. Das vorhandene RRB weist aktuell ein Volumen von rd. V=700 m³ auf und ist nach Angaben der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck noch aufnahmefähig. Zur Entlastung des RRB und des RW-Siels soll das Niederschlagswasser im Vorhabengebiet (über Gründächer, Rigolen o.Ä.) gespeichert und in erster Linie für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung nachhaltig verwendet werden. Darüber hinaus gehende Wassermengen sollen gedrosselt in das RW-Siel und das RRB abgegeben werden.

Das für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dienende Regenrückhaltebecken ist auf einen maximalen Zufluss von 740,91 l/s bemessen. In das Rückhaltebecken fließt auch Regenwasser aus der Bestandssiedlung Kleines Haff zu. Entsprechend sind bei Neuplanung für die Teilgebiete des Plangebiets jeweils bestimmte Drosselabflussmengen, die aus den Berechnungen des WBP hervorgehen, zu berücksichtigen. Die Abflüsse der Bestandssiedlung Kleines Haff sind in die Berechnungen eingeflossen. Die maximalen Drosselabflussmengen je Teilgebiet werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet müssen bei Neubauvorhaben zur Verminderung des Abflusses und zur Förderung der Verdunstung die flachen bis flach geneigten 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 verdunsten 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, wie sie bereits in vielen Kommunen üblich ist, soll die Kinderspielfläche ab dem 30-jährigen Regenereignis anteilig als Überflutungsfläche dienen. Praxiserfahrungen aus verschiedenen Städten weisen die Möglichkeit der Mehrfachnutzung nach, ein Widerspruch zwischen der Nutzung als Spielplatz und der Nutzung als Überlauffläche bei Starkregenereignissen ist nicht erkennbar. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden kann. Bei einer maximalen Einstautiefe im Bereich des Regenrückhalteraums von rund 20 cm ist ein Gefahrenpotenzial weitestgehend auszuschließen. Für eine mögliche Gefahrenabwehr sind Beschilderungen, eine sachgemäße Unterhaltung und andere visuelle und physische Maßnahmen möglich. Die Aufteilung der

Überflutungsfläche kann so erfolgen, dass nicht die Spielgeräte und Sandflächen überflutet werden, sondern bspw. der Sitzbereich für Erwachsene oder Rasenflächen am Rand der Grünfläche. Die konkreten Maßnahmen obliegen der späteren Ausführungsplanung. Die öffentliche Grünfläche wird zusätzlich als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen - festgesetzt.

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 und die Ostseestraße.

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 Behältern angedacht. Hierfür sind Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung eingetragen.

6.8 Grün, Natur und Landschaft

6.8.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläche

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 der Vorhabenträgerin.

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

6.8.2 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

<u>Sicherung von wertvollen Vegetationsstrukturen</u>

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 Westrand;
- 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 Überhälter 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. Im Zuge einer Neubebauung ist 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, bspw. Stellplatzanlagen mit 1 Laubbaum je angefangenen 6 Stellplätzen sowie rahmenden Laubholz-Hecken ab mehr als 4 Stellplätzen sowie Pflanzung von 1 Laubbaum je 500 m^2 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.

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.

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 Regenwasserrückhaltung 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 von keiner zusätzlichen Versiegelung auszugehen ist.

6.9 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Das Plangebiet liegt westlich 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 Einwirkbereich 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 soll durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohn- und Ferienwohnnutzung sowie der neu entstehenden Wohnbebauung die künftige Entwicklung des Skandinavienkais (Hafen) und ggf. andere Hafenentwicklungen nicht eingeschränkt werden.

Für das Plangebiet wurde im Juli 2024 eine schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro LAiRM Consult GmbH durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend dargelegt werden:

<u>Hafenlärm</u>

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 Wohnbebauung im Plangebiet vor Hafenlärm tags in der Bestandssituation, d.h. unter Berücksichtigung der Festsetzungen der geltenden benachbarten Bebauungspläne und Planfeststellungsbeschlüsse des Skandinavienkai, 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 muss daher durch passiven Schallschutz sichergestellt werden.

In Schleswig-Holstein ist die DIN 4109 (aktuelle Fassung Januar 2018) baurechtlich eingeführt und dementsprechend anzuwenden. Gemäß DIN 4109 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. Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden schutzbedürftige Räume (Tages- und Nachtnutzungen) und Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Nachtnutzung), unterschieden.

Die Ermittlung hat gemäß Nr. 4.4.5 der DIN 4109, Teil 2 zu erfolgen. Dabei werden die Beurteilungspegel aller maßgebenden Lärmarten überlagert. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist ein Zuschlag von 3 dB(A) zu vergeben. Für den Schienenverkehr sind die Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) zu vermindern. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich gemäß DIN 4109, Teil 2 der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Im vorliegenden Fall ist die Summe aus Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Hafen- und Gewerbelärm zu betrachten. Der Hafenlärm wird mangels einschlägiger Beurteilungsgrundlagen analog zu Gewerbe- und Industrieanlagen gemäß DIN 4109, Teil 2 behandelt.

Bei der Dimensionierung des passiven Schallschutzes wird zudem für mögliche Erweiterungen des Hafenbetriebes (vgl. u.a. HEP 2030, Masterplan Skandinavienkai) ein „Entwicklungszuschlag“ von 5 dB(A) berücksichtigt (entspricht in etwa einer Verdreifachung des heute zulässigen, planfestgestellten Umschlags am Skandinavienkai).

Mit der Festsetzung des passiven Schallschutzes in Kombination mit den ebenfalls festgesetzten schallgedämmten Lüftungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der Gebäude sichergestellt.

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Nebenzeichnungen 1 -3 des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Nebenzeichnung 1 zeigt den maßgeblichen Außenlärmpegel am Tage und die Nebenzeichnung 2 zeigt den maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nacht, wie er sich aufgrund der vorstehend genannten Berechnungsmethoden ergibt. In den Nebenzeichnungen 1 und 2 sind die genannten Zuschläge nach DIN 4109 und der „Entwicklungszuschlag“ für den zukünftigen Hafenbetrieb von 5 dB(A) bereits berücksichtigt.

Die Nebenzeichnungen dienen nur als Anhaltspunkt, der maßgebliche Außenlärmpegel ist im Schallschutznachweis zur Baugenehmigung bzw. zur Baufreistellungsanzeige zu ermitteln.

Um die bei Seehafenumschlagsanlagen anzutreffenden tieffrequenten Geräusche besser abbilden bzw. abmindern zu können, ist eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen worden, wonach die bei Um- und Neubauten einzubauenden Fenster einen Spektrumanpassungswert von Ctr,50-3150 (minimal L ≥ -5 dB) nach DIN EN 717, Teil 1 erfüllen müssen. Durch diese Festsetzung wird das Frequenzspektrum der Fenster mit berücksichtigt. Sofern andere Fenster verbaut werden, die einen geringeren Spektrumanpassungswert aufweisen, ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster um die Differenz zu erhöhen.

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 nördlich des Plangebiets am Rönnauer Weg gelegenen 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 Außensitzbereiche 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 (siehe vorstehend).

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 sichergestelltwerden 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.

Lärm durch wohnungsbezogene Stellplatzanlagen

Für die Neubebauung in Teilgebiet WA 4 ist eine private Stellplatzanlage mit ebenerdigen Stellplätzen sowie eine Tiefgarage unterhalb der Gebäude mit Zufahrt nach Norden geplant.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs der privaten Stellplatzanlage und der Tiefgarage auf die benachbarte Wohnanlage Europaweg 2 a-c wurden gutachterlich untersucht. Derzeit sind die Gebäude Europaweg 2 a-c nur für Ferienwohnungen genehmigt. Zukünftig soll eine allgemeine Wohnnutzung zulässig sein.

Im Ergebnis zeigt sich, dass am Tage die hilfsweise herangezogenen Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. Im Nachtabschnitt errechnen sich am nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnraum 45 dB(A) nachts und am nächstgelegenen Schlafraum Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A) nachts. Am Wohnraum werden somit Beurteilungspegel erwartet, die oberhalb des hilfsweise für die Beurteilung heranzuziehende Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nachts liegen, allerdings wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete, in denen uneingeschränkt Wohnen zulässig ist, nicht überschritten. Am Schlafraum wird der für allgemeine Wohngebiete hilfsweise heranzuziehende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts eingehalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der Beurteilung der durch die Nutzung der Stellplatzanlage hervorgerufenen Geräuschimmissionen grundsätzlich festzustellen ist, dass diese als in einem Wohngebiet ortsüblich einzustufen und nicht als gewerbliche Anlage zu beurteilen ist. Die geplanten Stellplatzanlagen sind somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Tages- und Nachtzeitraum mit der benachbarten Bebauung verträglich, sodass keine lärmmindernden Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnanlage notwendig sind.

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

Für die geplanten Reihenhäuser im Teilgebiet WA 3 sind in Anlehnung an die bestehenden Reihenhausgruppen in Teilgebiet WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35° zulässig. Alle anderen Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen im Plangebiet sind bei Neubau 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.

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit rotem, beigem 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.

Die Anlage von Solaranlagen ist neben den Dächern der Gebäude auch an Fassaden zulässig und ist dabei in einer Flucht (waagerecht oder senkrecht) mit den Fenstern der Fassadenseite anzuordnen oder (ggf. ergänzend) als Balkonverkleidung zu nutzen.

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 c) mit einer Höhe von mindestens 1,0 m zulässig sind. 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. Da das Gebiet von offenen Grundstücken geprägt wird, sind die Einfriedungen zum öffentlichen Raum nicht verpflichtend, d.h. es kann gänzlich auf eine Einfriedung verzichtet werden.

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.

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 im Hinblick auf die Nähe zur Ivendorfer Landstraße, zu den Bahnschienen und zu den Schiffsverkehrsrouten auf der Trave hingegen unzulässig. Zudem soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll (insbesondere im urbanen Gebiet).

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 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.

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 umbautem 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 werden durch die planungsbegünstigte Grundeigentümerin der Vorhabenfläche übernommen. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz sind gemäß Erschließungsvertrag durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

Für die Stadt entstehen durch die Umsetzung der Planung mittelbar Kosten für die dauerhafte Unterhaltung und Pflege der herzustellenden öffentlichen Grünfläche.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Das unter 5. 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
- bis zu 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. Die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin gesichert.

7.3 Wohnfolgebedarfe

Zu erwartende Anzahl der Bewohner:innen

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. beschriebenen Vorhabens (125 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 15 Reihenhäuser) mit insgesamt rund 288 neuen Bewohner:innen 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 Überplanung des Wohngebiets und der damit entfallenen Beschränkung auf Altenwohnen 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 des Erschließungsvertrags zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin.

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 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Überplanung des bestehenden Wohngebietes werden die Belange von Kindern und Jugendlichen insofern berührt, als die Realisierung zusätzlicher Wohnungen gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen auslöst (siehe vorstehend). Der Bebauungsplan setzt daher eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche fest. Darüber hinaus werden durch die Planung die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht im besonderen Maße berührt.

7.5 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Neustrukturierung und teilweisen Neubebauung des Plangebiets werden als nicht erheblich eingeschätzt. Die Verkehre können nach Einschätzung des Plangebers leistungsgerecht in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden. Dieser Einschätzung liegt zugrunde, dass der Europaweg bereits im Bestand die Ostsee-Akademie mit einer großen Stellplatzanlage erschließt. Die Ostseeakademie beherbergte sieben Seminarräume, 20 Büros, einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant. Es konnten Veranstaltungen mit über 1.000 Besuchern durchgeführt werden. Ein Ausbau der Bestandsstraße ist für die 125 im Teilgebiet WA 4 geplanten Wohneinheiten nicht notwendig.

Für die Ostseestraße ist von keiner nachteiligen Veränderung der Verkehrssituation durch eine zukünftige Umnutzung / Umbau zu regulärem Wohnen bzw. einer Mischnutzung mit Gewerbe (Urbanes Gebiet) auszugehen. Die Ostseestraße sowie ihre Einmündung in die Ivendorfer Landstraße sind leistungsgerecht ausgebaut, es wird davon ausgegangen, dass die Verkehre verträglich abgewickelt werden können.

Durch die Überplanungen in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 sowie MU entfallen keine öffentlichen Parkplätze.

7.6 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. Durch die festgesetzten Pflanzbindungen sowie 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.

7.7 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Anhand der Untersuchungsergebnisse der faunistischen Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung (Lutz, Mai 2024) wurde festgestellt, ob die Umsetzung des Bebauungsplans 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – gegen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen könnte 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.

7.7.1 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

<u>Integrierte Lage</u>

Das Plangebiet ist am südlichen Ortsrand Travemündes gelegen und entwickelt eine bestehende Siedlung fort. 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. Das Ortszentrum Travemünde kann zu Fuß und per Fahrrad auf kurzem Wege erreicht werden. Der Standort ist durch mehrere Buslinien und den Bahnhaltepunkt Lübeck-Travemünde Skandinavienkai an den ÖPNV/SPNV angebunden.

<u>Energetische Optimierung</u>

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Ausrichtung der Gebäude und eine Dachgestaltung zu, die eine hinreichende Nutzung von thermischen Solaranlagen oder Photovoltaik ermöglicht.

Versorgungstechnik/Energiekonzept

Für die konkret neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 ist ein Energieversorgungskonzept erstellt worden. Ziel ist, unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen in den geplanten Gebäuden, eine nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung zu erreichen. Im Rahmen dieses Konzeptes werden Wege aufgezeigt, langfristig eine möglichst CO_2-neutrale Energieversorgung zu erreichen. Fossile Energieträger sowie feste Biomasse sind dabei unzulässig. Die Energieversorgung wird daher durch Wärmepumpen ggf. in Verbindung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gesichert. Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen werden im gesamten Gebiet ermöglicht, die Anlage von Solaranlagen soll zukünftig neben den Dächern der Gebäude auch an Fassaden zulässig sein.

Kleinklima

Das Kleinklima wird durch die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt.

7.7.2 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisiko-Gebieten oder Überschwemmungsgebieten.

Südlich der Ostseestraße befindet sich ein größerer Bereich mit Senken bis 70 cm Tiefe, der tendenziell bei Starkregen überflutet werden kann. 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.

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 Teilgebiet WA 4 soll der zentrale Erschließungsweg als zusätzlicher Notwasserweg dienen.

7.8 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Abriss bestehender Gebäude

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

Änderung der Art der baulichen Nutzung, Aufhebung Altenwohnen, Ausschluss Nebenwohnen, ausnahmsweise Zulässigkeit Ferienwohnen

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 Bestandsschutz für alle Nebenwohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestanden. 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 Freizeitzwecken dienende Nebenwohnungen). Vom Ausschluss nicht betroffen sind daher 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.

Wegfall von überbaubaren Grundstücksflächen im Waldabstand

Aufgrund der Einordnung einer privaten Fläche nordwestlich des Plangebietes als Wald fläche 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 zurückgenommen 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.

Weiterbetrieb der Geflüchtetenunterkunft

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.

Umsetzung der Festsetzungen im Bestand

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 in den meisten Fällen nicht zu einer vorgezogenen Umsetzungspflicht.

7.9 Auswirkungen auf die Hafenentwicklung

Die vorliegende Planung entwickelt kein komplett neues Wohngebiet, sondern überplant eine seit Jahrzehnten bestehende und genehmigte Bebauung zu Wohn- und Ferienwohnzwecken. Mit Aufgabe der Ostseeakademie sind jedoch die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne obsolet geworden, sodass die Flächen einer planungsrechtlichen Neuordnung, insbesondere im Hinblick auf die bauliche Nutzung, bedürfen. Zudem sollen im Rahmen eines Flächenrecyclings der brachgefallenen Ostseeakademie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung im Zentrum der Siedlung geschaffen werden.

Die Stadtplanung ist durch die Vorgaben des Baugesetzbuchs, aber auch in Ansehung allgemeiner Ziele und Erfordernisse des Klima- und Ressourcenschutzes, gehalten, insbesondere bestehende Siedlungsstrukturen und Infrastrukturen zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dem kommt die vorliegende Planung mit der planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlung Pommernzentrum / Europaweg nach.

Ein Nebeneinander von Hafen und Siedlung ist in diesem Stadtraum seit Jahrzehnten vorhanden und gewachsen. Sowohl der Hafen als auch der Siedlungsraum haben sich in den vergangenen Jahren weiterentwickelt. Im Siedlungsraum sind durch die Umnutzung und Nachverdichtung neue Wohnnutzungen entstanden, unter anderem am Kleinen Haff oder am Baggersand. Der Skandinavienkai hat sich ebenfalls kontinuierlich weiterentwickelt und räumlich ausgedehnt, insbesondere mit der Verlagerung der Ivendorfer Landstraße in den 2000er Jahren.

Seit Bestehen des Pommernzentrums hat die Hafenentwicklung des Skandinavienkais die bestehende Bebauung zu berücksichtigen. Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Einschränkungen für die Hafenentwicklung, die nicht bereits im Bestand (ohne Bebauungsplanverfahren) vorliegen. Das Neubauvorhaben in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 führt zu keiner Verschärfung der Situation oder stärkeren Beeinträchtigung der Hafenentwicklung.

Die im Hafenentwicklungsplan 2030 (HEP2030) und dem Masterplan Skandinavienkai dargelegten Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten am Skandinavienkai sind im Planungsprozess berücksichtigt worden. Ein im Zuge des HEP2030 erstelltes schalltechnisches Gutachten zeigt auf, dass die im HEP2030 für den Bereich Skandinavienkai vorgesehenen Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten in der Prognose nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Bereich des hier in Rede stehenden Plangebiets am Pommernzentrum / Europaweg führen werden. Die mit dem Masterplan Skandinavienkai vorgelegten Maßnahmenplanungen decken sich im Wesentlichen mit den im HEP2030 entworfenen Planungen, sodass davon auszugehen ist, dass sich auch bei der Umsetzung der konkreten Maßnahmen die Auswirkungen ähnlich gering ergeben werden.

Für Neubauten und Umbauten im Plangebiet gelten besondere Anforderungen an den baulichen (passiven) Schallschutz. Indem bei der Berechnung des Schalldämmmaßes nicht nur die bestehende Genehmigungslage, sondern auch ein „Entwicklungszuschlag“ von 5 dB(A) berücksichtigt werden muss, werden die Belange der Hafenentwicklung mit der vorgelegten Planung hinreichend berücksichtigt. Der „Entwicklungszuschlag“ entspricht nahezu einer Verdreifachung des planfestgestellten Hafenumschlags.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen einschl. des „Entwicklungszuschlags“ sind die Belange der Hafenentwicklung hinreichend berücksichtigt.

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 der Vorhabenträgerin geschlossen.

In den städtebaulichen Verträgen werden u.a. die Kostenübernahme für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch die Vorhabenträgerin, die Baufristen, die Regelungen zum geförderten Wohnungsbau, eine Eigennutzungsverpflichtung und grundbuchliche Sicherung der Erstwohnsitzverpflichtung, die Vergabe von Grundstücken, die Umsetzung des Energiekonzeptes, die Abgabe der öffentlichen Grünfläche und Herstellung der Kinderspielfläche sowie die grundbuchliche Eintragung des Wegerechts im Teilgebiet WA 4 gesichert.

9. Verfahren, 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 hatten 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 frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche in die Planung eingestellt worden sind. Darüber wurden die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt, da es sich bei der Bebauungsplanung um eine überwiegend flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung handelt. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die 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.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.07.2024 den von der Verwaltung vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes 32.77.00 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Hansestadt Lübeck sowie durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung über die Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es gingen insgesamt 13 Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken insbesondere zu den verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen, der Stellplatzsituation, der baulichen Dichte, der Entwässerungsplanung, dem Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Einschränkung der Nutzungsvielfalt ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 29.07.2024 über die Planungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 30.08.2024 aufgefordert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein. 13 Stellungnahmen enthielten dabei für die Bauleitplanung relevante Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die Behandlung der zum Bebauungsplan 32.77.00 abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Im Ergebnis der durchgeführten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes in Teilen geändert, ohne dass hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Neben Änderungen rein redaktioneller Art wurde im Teilgebiet WA 3 die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen auf 0,65 erhöht. Anstelle eines Flachdaches wurde alternativ zum flach geneigten Dach ein geneigtes Dach zugelassen. Die Notwendigkeit der Änderungen ergab sich aufgrund der zwischenzeitlichen Vorlage einer aktualisierten Vorhabenplanung. Die Möglichkeit, im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche die zulässige Grundfläche durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen zu überschreiten, wurde von 15 % auf 20 % erweitert, um im gesamten Plangebiet attraktive Außenbereiche in Form von großzügigen Terrassen für die Bewohner:innen schaffen zu können. Nördlich der Ostseestraße wurden im Teilgebiet WA 1 auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde drei zusätzliche Erhaltungsgebote für Bestandsbäume aufgenommen.

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 05. Juli 2024 (GVOBl. S. 504)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert am 30. September 2024 (GVOBl. S. 734)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GmbH, Juli 2024
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Waack + Dähn, Oktober 2024
- Baugrunduntersuchung und -beurteilung, Baukontor Dümcke, Februar 2022 (Anlage zum wasserwirtschaftlichen Begleitplan)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit überschlägiger Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Andresen Landschaftsarchitekten, Oktober 2024
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung, Biologe Karsten Lutz, Mai 2024
- Energiekonzept Europaweg, Averdung Ingenieure & Berater GmbH, November 2024

Lübeck, den 05.11.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Zim

in Zusammenarbeit mit den Büros

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		
bestehendes Planrecht:	Bebauungspläne 32.76.00 und 32.76.01	
derzeit zulässige Nutzungen:	Sondergebiet Soziales und Kultur	
Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben	[ ] ja	[X] nein
Größe der Baugebiete	ca. 100.500 m²	
festgesetzte Grundflächenzahl	0,3 – 0,4	
derzeit zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB	ca. 32.000 m²	

Zukünftiges Planrecht		
Bezeichnung:	Bebauungsplan 32.77.00	
zukünftig zulässige Nutzungen:	Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet	
Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben	[ ] ja	[X] nein
Erläuterung:	Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandel	
Größe der Baugebiete	ca. 99.500 m²	
festzusetzende Grundflächenzahl	0,3 – 0,4	
zukünftig zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB	ca. 32.000 m²	
§ 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	[ ] ja	[X] nein
§ 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	[X] ja	[ ] nein
§ 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	[ ] ja	[X] 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 (UVPG) setzt**[1]	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 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten."

1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden zur Bewertung möglicher zu erwartender Umweltauswirkungen folgende Informationen ermittelt: A) Verkehrslärm 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. **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.** B) Gewerbelärm In der näheren Umgebung des Plangebiets bestehen festgesetzte bzw. ausgeübte Gewerbeflächen. **Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu diesen Gewerbeflächen ist mit keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen; es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.** C) Hafenlärm Das Plangebiet liegt in der Nähe der Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai, sodass mit einer Lärmbeeinträchtigung durch Hafenlärm am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. **Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, insbesondere den Schlafräumen, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.** D) Sportlärm In der näheren Umgebung des Plangebiets bestehen festgesetzte bzw. ausgeübte Sportflächen. **Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu diesen Sportflächen ist mit keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu**	[ ]	[x]

		rechnen; es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. E) Altlasten Altlasten sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt. **Es bestehen keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.** F) Baumschutz 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. **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.** G) Artenschutz **Siehe Punkt 1.5** H) Wasser- und Grundwasserhaushalt **Da sich die geplante Gesamtversiegelung gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöht, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Grundwasser.** I) Klimaschutz Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut und versiegelt. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung leerstehender bzw. brachliegender Flächen und der		

		maßvollen Nachverdichtung. **Die klimatischen Funktionen ändern sich nicht.** J) Störfallschutz 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. **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.**		
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebiets sind bei einem Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten. 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. **Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird im weiteren Verfahren gem. den nationalen Vorgaben durch das BNatSchG durchgeführt.**	[ ]	[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]

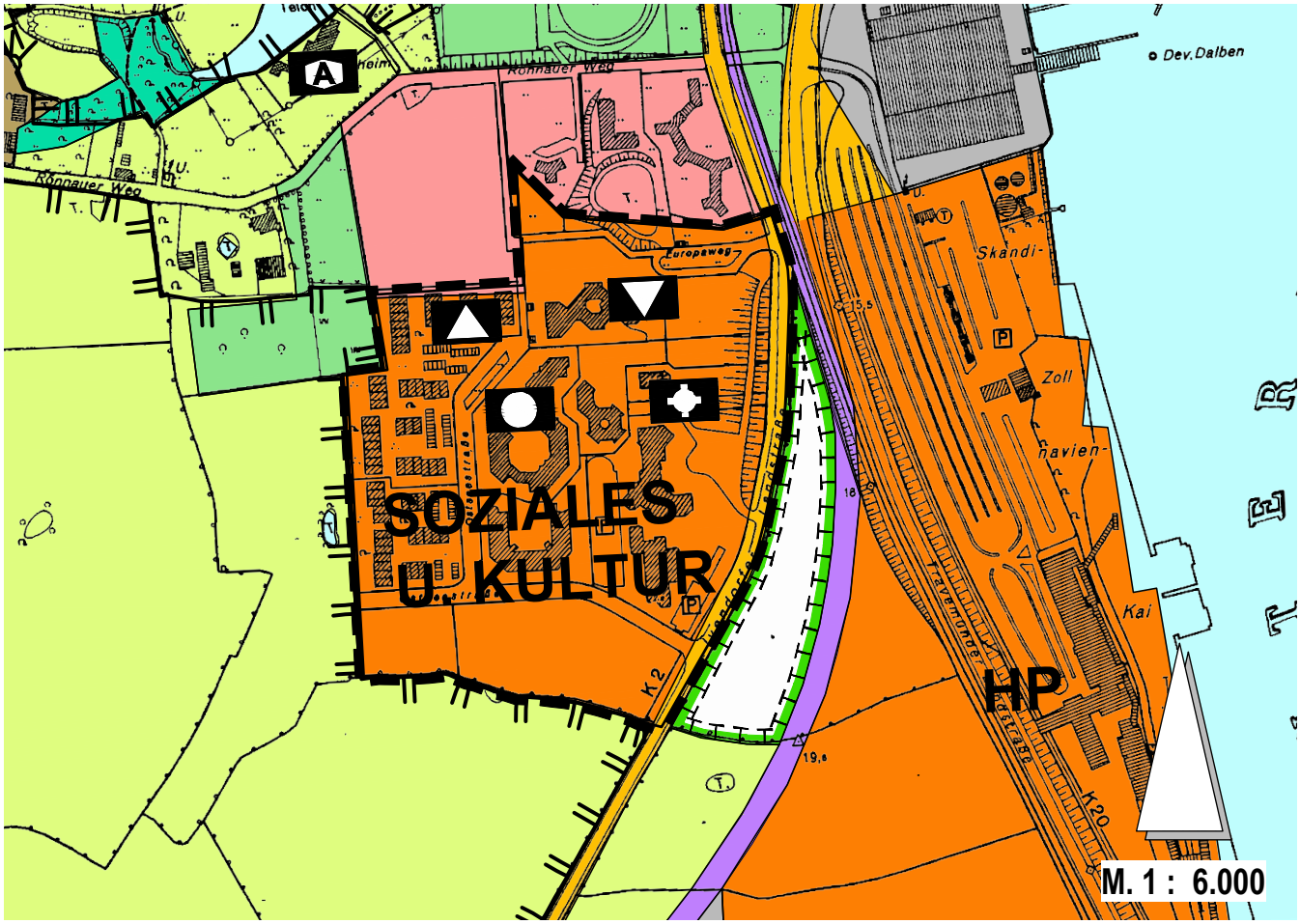
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	**Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden**	[ ]	[x]
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	**Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden**	[ ]	[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 eigestuft 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]

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

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.



AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH „EUROPAWEG / OSTSEESTRASSE“

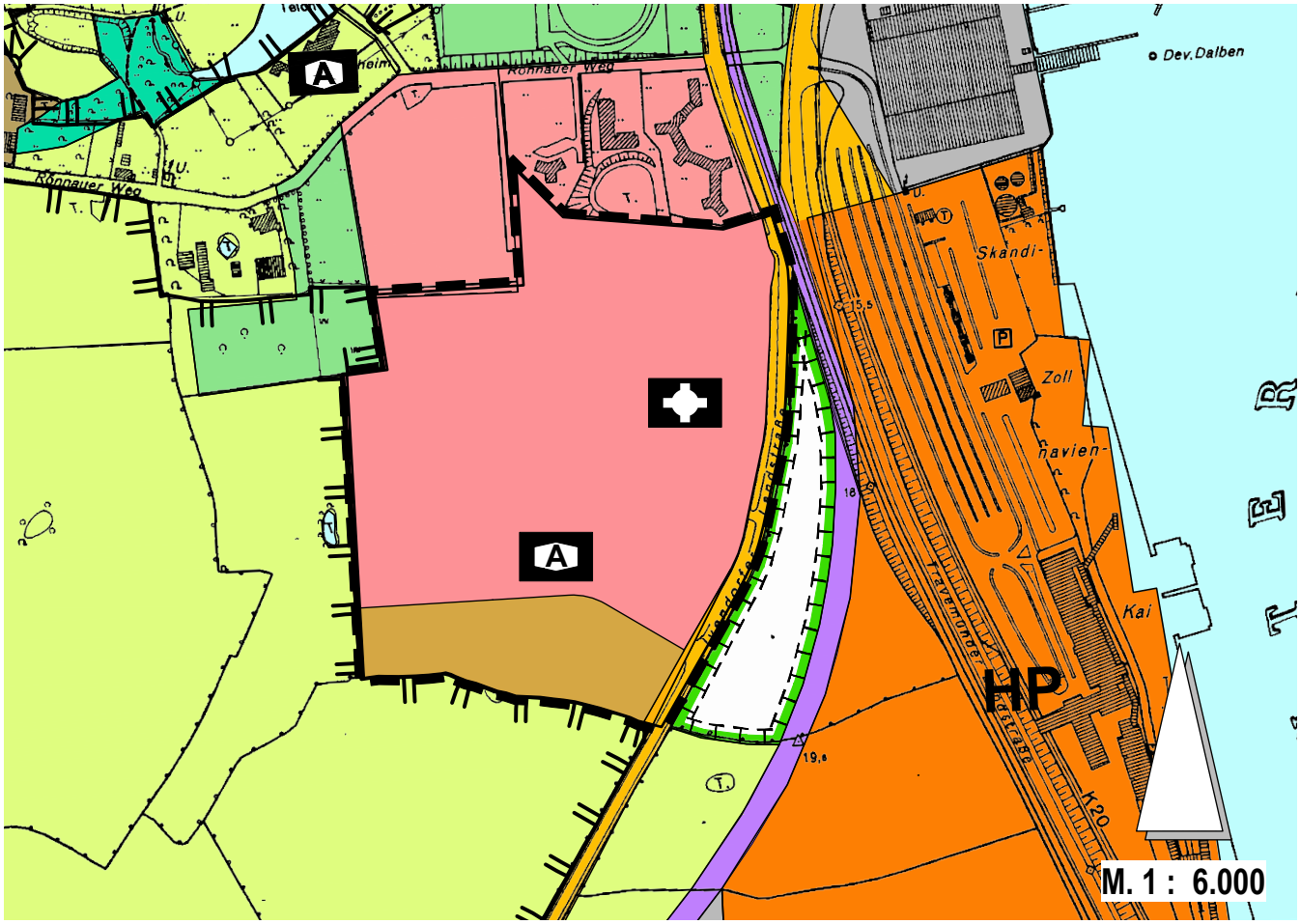
Stand: zuletzt geändert durch die 151. Änderung am 30.06.2024

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
  - Öffentliche Verwaltung
  - Schule
  - Altenheim
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Autobahn und autobahnähnliche Srtaßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanberichtigung

Kartengrundlage: DGK 5 - Stand 2004

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



138. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH - EUROPAWEG / OSTSEESTRASSE -

durch Berichtigung gemäß 13a (2) Nr. 2 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- A Altenheim
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Autobahn und autobahnähnliche Srtaßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanberichtigung

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

Kartengrundlage: DGK 5 - Stand 2004