

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße –

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 14.03.2024



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

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Konzeptionelle Entwicklung des Pommernzentrums	5
2.2	Bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Pommernzentrums	6
2.2.1	Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)	9
2.2.2	Nutzungen in der Umgebung	9
2.2.3	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Natur und Umwelt	10
2.3.1	Topographie	10
2.3.2	Landschaftsbild / Erholung	10
2.3.3	Vegetationsbestand	10
2.3.4	Natur- und Artenschutz	13
2.3.5	Boden, Wasser, Altlasten	13
2.3.6	Denkmalschutz	14
2.3.7	Archäologie	14
2.3.8	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	14
2.4	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	14
2.5	Eigentumsverhältnisse	17
2.6	Bisheriges Planungsrecht	17
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	19
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	19
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	19
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	19
3.4	Wohnungsmarktbericht 2022	19
3.5	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	20
3.6	Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (GLP 2008)	20
3.7	Klimaanalyse Lübeck (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020)	21
3.8	Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK	22
3.9	Schutzgebiete und -objekte / NATURA 2000	22
4.	Ziele und Zwecke der Planung	22
5.	Inhalt der Planung	23
5.1	Allgemeines Wohngebiet	23
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf	27
5.3	Urbanes Gebiet	27
5.4	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	28
5.5	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	28
5.6	Abfallentsorgung	28
5.7	Festsetzungen zum Schutz vor Lärm	28
5.8	Entwässerung	32
5.9	Umweltbezogene Festsetzungen	33

6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	34
6.1	Finanzielle Auswirkungen	34
6.2	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	34
6.3	Wohnfolgebedarfe	35
6.4	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	35
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	36
8.	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	37
8.1	Rechtsgrundlagen	37
8.2	Fachgutachten	37

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

Begrenzt wird das ca. 11,6 ha große Plangebiet

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 57/6, 57/19, 57/23, 57/28, 57/31, 57/35, 57/42, 57/43, 57/44, 57/45, 57/46, 57/49, 57/50, 57/51, 57/55, 57/56, 57/57, 57/59, 57/60, 203, 204 sowie Teilbereiche der Flurstücke 159, 198, 199 der Gemarkung Rönna, Flur 2 in Lübeck-Travemünde.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.76.00 – Rönnaer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Pommernzentrums geschaffen. Der Bebauungsplan wurde am 15.10.1987 geändert (Bebauungsplan 32.67.01 – Rönnaer Weg / Möhlenberg (1. Änderung)); die Änderung betraf lediglich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Plangebiet.

Die Ziele des Bebauungsplans 32.76.00 (inkl. des Änderungsbebauungsplans 32.76.01) sind nur zum Teil verwirklicht worden. Umgesetzt wurden die Ostsee-Akademie als Veranstaltungsgebäude, das südlich angrenzende Wirtschaftsgebäude mit Gästehaus und Restaurant sowie die Kirche. Die sonstigen geplanten und festgesetzten Nutzungen des Pommernzentrums wie Internat, Archiv, Bibliothek und Museum sind hingegen nicht umgesetzt worden.

Gemäß Planungsrecht sind Wohnanlagen, Ferienappartements und ein Seniorenheim entstanden. Die Wohnanlagen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 32.76.00/32.76.01 als Dauer- und Ferienwohnungen genutzt.

Bis 2001 wurde die Ostsee-Akademie institutionell durch den Bund und das Land Schleswig-Holstein gefördert. Nach dem Fortfall der Förderung wurde die Einrichtung durch Spendengelder betrieben. Aufgrund der abnehmenden Mitgliederzahlen einerseits und der Modernisierungsnotwendigkeiten andererseits wurde es für den Pommerschen Zentralverband e.V. zunehmend schwierig, die Ostsee-Akademie zu betreiben. Nach Auslaufen der Zweckbindung (Nutzung als kulturelle Bildungseinrichtung) im Jahr 2014 wurde versucht, einen Betriebspartner für die Akademie zu gewinnen. Diese Bestrebungen scheiterten jedoch, sodass sich der Pommersche Zent-

ralverband 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. 4).

Mit der Aufgabe des Akademiegebäudes ist ein funktioneller Zusammenhang mit den als Sondergebiet festgesetzten Wohn- und Ferienwohnnutzungen nicht mehr gegeben. Auch die 2016/2017 durch die KWL GmbH errichtete Unterkunft für Flüchtlinge auf der Fläche südlich der Ostseestraße entspricht nicht den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans 32.76.00 als sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur mit der Zweckbestimmung Archive / Bibliotheken.

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

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Aufstellung eines neuen Bebauungsplans

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

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient (Maßnahme der Innenentwicklung). Die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird ca. 60.000 m² betragen. Gegenüber dem bestehenden Planrecht wird jedoch nur eine geringe Mehrversiegelung (< 500 m²) ermöglicht. Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien (vgl. Anlage 1 zur Begründung ab S. 36) sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans daher voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung

vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind. Am Rande des Skandinavienkais existiert ein Störfallbetrieb (Tanklager), der angemessene Sicherheitsabstand beträgt 200 m. Damit sind die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet nicht betroffen. Die Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai selbst stellt keinen Störfallbetrieb nach Störfallverordnung dar.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521) oder dem Landesgesetz Schleswig-Holstein über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG-SH) in der Fassung vom 13. Mai 2003.

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch zu ermitteln und ggf. auszugleichen. Dazu wird im weiteren Verfahren ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf der Grundlage des gültigen Planrechts erarbeitet.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

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

2. Ausgangssituation

2.1 Konzeptionelle Entwicklung des Pommernzentrums

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

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

Das Konzept für die Entwicklung des Pommernzentrums wurde gemeinsam zwischen dem Pommerschen Zentralverband e.V. und der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Die städtebauliche und hochbauliche Ausprägung wurde durch einen städtebaulichen Wettbewerb gefunden. Die Zielvorstellungen des Pommerschen Zentralverbandes und die städtebauliche Konzeption des 1. Preisträgers (Eggemann / Tackenberg, Georgsmarienhütte) waren Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 32.76.00 – Rönnaauer Weg / Möhlenberg –.

Die Kosten für den Bau des Akademiegebäudes und des Wirtschaftsgebäudes trugen die Bundesrepublik Deutschland und das Land Schleswig-Holstein zu gleichen Teilen. Die Grundlage für die Förderung durch das Bundesministerium für innerdeutsche Beziehungen war das „Gesetz zur Förderung des Zonenrandgebietes (Zonenrandförderungsgesetz)“. Die Federführung für das Projekt Pommernzentrum hatte das Land Schleswig-Holstein. Mit der Förderung war eine 30-

jährige Zweckbindung der Immobilien (Nutzung als kulturelle Bildungseinrichtung) bis zum Ende des Jahres 2014 verbunden. Die finanzielle Förderung wurde 2001 eingestellt.

2.2 Bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Pommernzentrums

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

Bereich I

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

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

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

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

Die übrigen für diesen Bereich angedachten Nutzungen wurden nicht umgesetzt.

Bereich II

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

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

In der Ostseestraße 6-8 befindet sich ein Alten- und Pflegeheim. Benachbart schließt sich in der Ostseestraße 10a-h eine Altenwohnanlage mit 104 Wohnungen an. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch die Neue Lübecker.

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

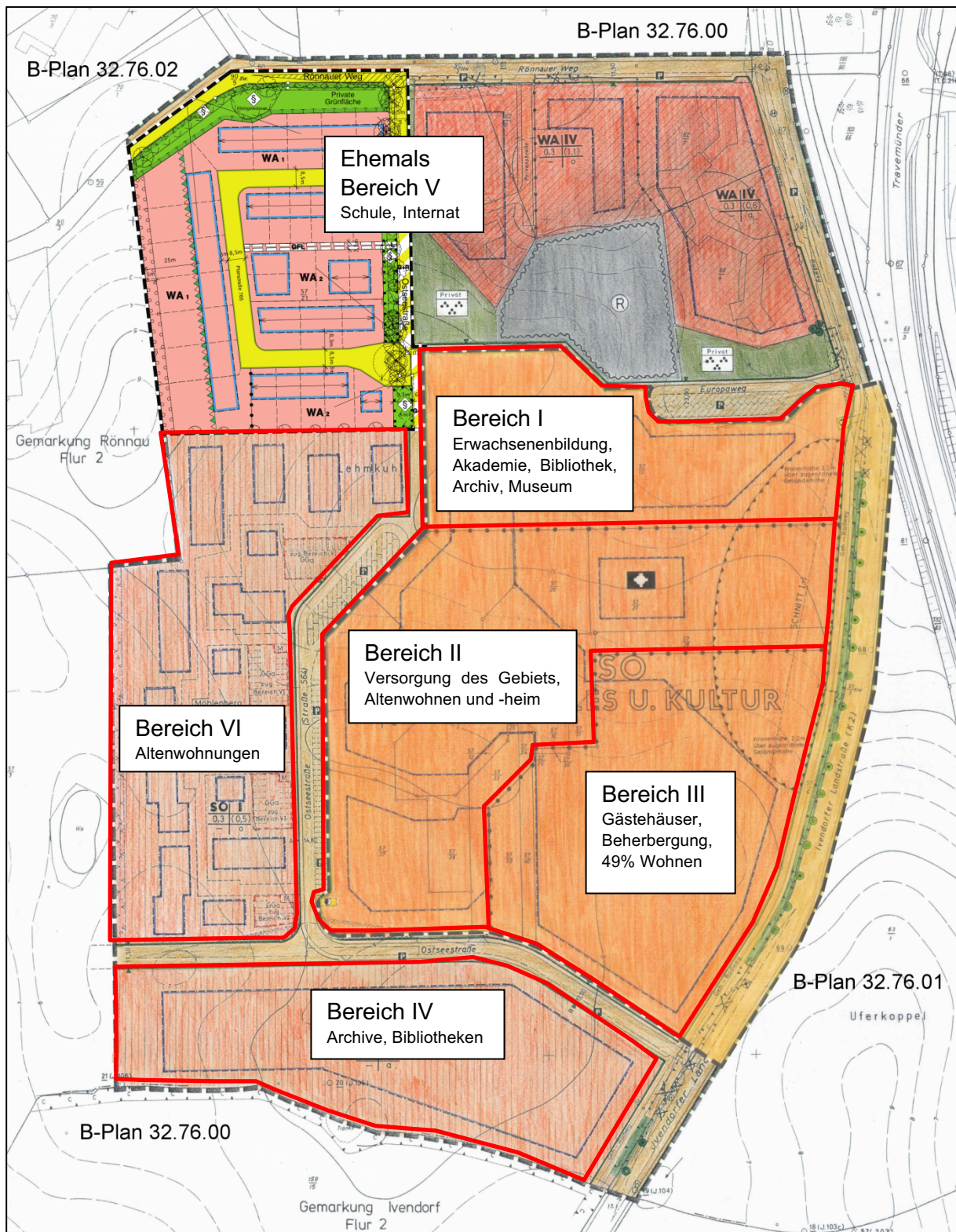


Abb. 1: Darstellung der Bereiche und Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne (Hansestadt Lübeck, 2017)

Bereich III

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

Die Gebäude Ostseestraße 2 und 2a liegen näher an der Hafennutzung des Skandinavienkais und schützen die westlich gelegenen Immobilien vor Immissionen. Die privat verwalteten Liegenschaften werden als Appartementhäuser mit Ferien- und Dauerwohnungen (200 Wohneinheiten gesamt, nach Schätzungen vor Ort ca. 50% Ferienwohnungen, Stand 2017) genutzt. Der Pommersche Zentralverband hatte im Haus Ostseestraße 2 (Ernst-Moritz-Arndt-Haus) Appartements zur Unterbringung von Gästen der Ostsee-Akademie angemietet. Nach einer Umstrukturierung des Pommernverbandes mit Auslaufen der Förderung Ende 2014 hat der Pommernverband diese Mietverträge mit den Wohnungseigentümern gekündigt. Die Wohnungen stehen aufgrund der Aufgabe der Ostsee-Akademie nicht mehr in einem funktionalen Zusammenhang.

Bereich IV

- Archive, Bibliotheken.

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

2016/2017 errichtete die KWL GmbH auf der Fläche eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete, bestehend aus sechs zweigeschossigen Häusern mit 363 Plätzen.

Bereich V

- Internat, Schule.

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

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

Bereich VI

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

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

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

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

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

2.2.1 Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für die Flächen der ehemaligen Ostsee-Akademie und des angrenzenden Wirtschaftsgebäudes mit Gästehaus und Restaurant liegen konkrete Planungen eines privaten Investors vor. Gegenstand der Planung ist der Abriss der genannten Gebäude und der Neubau von Geschosswohnungen und Reihenhäusern (s. Städtebaulicher Entwurf, Abb. 4). 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.

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 durchgrüneten Quartiers vermitteln und als erhaltenswert einzustufen sind. Dazu zählen u.a. die nach LNatSchG geschützten Knicks, die das Plangebiet nach Süden und Westen rahmen. Bezüglich der Lage des Knicks am Südrand des Plangebietes muss noch durch eine Vermessung geprüft werden, ob dieser – ggf. auch nur zu Teilen - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Südlich des Knicks und außerhalb des Plangebiets erstreckt sich ein Kleingewässer (geschütztes Biotop).

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

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

Am Ostrand des Plangebietes verläuft die Ivendorfer Landstraße, die beidseitig von einem dichten Grüngürtel gerahmt wird. Im Plangebiet besteht dieser Grüngürtel aus einer Reihe Straßenbäume direkt an der Straße, einer anschließenden dichten naturnahen Abpflanzung der Böschungflächen zwischen Straße und öffentlichem Fuß- und Radweg sowie einer linearen Gehölzstruktur auf den privaten Grundstücksflächen. Beide Gehölzstreifen sind voraussichtlich als

Feldhecken einzustufen und gehören nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

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

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

In der nachfolgenden Abbildung sind die beschriebenen und nach derzeitigem Kenntnisstand erhaltens- und schützenswerten bzw. teilweise bereits geschützten Vegetationsbestände dargestellt.

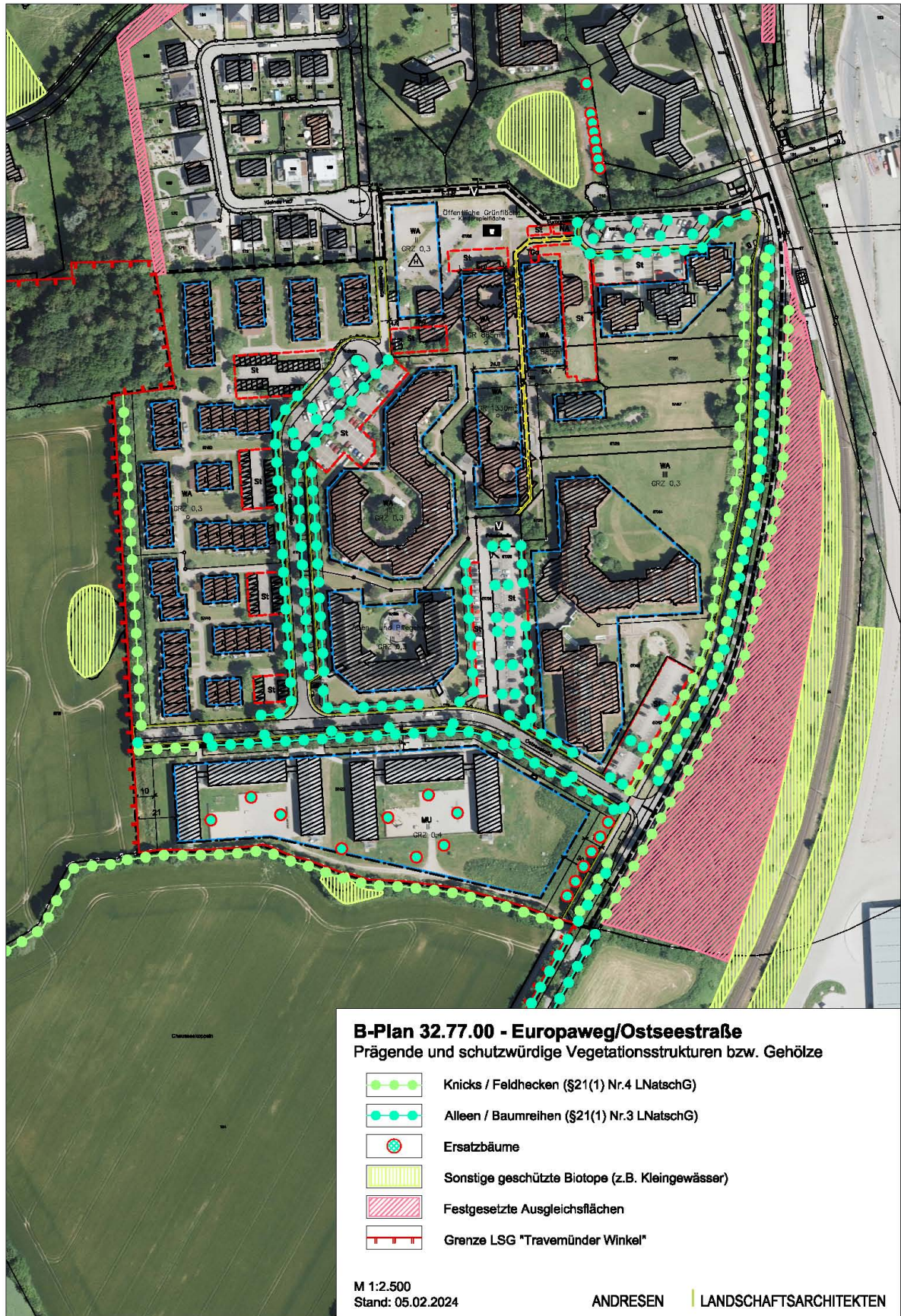


Abb. 2: Prägende und schutzwürdige bzw. gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen

2.3.4 Natur- und Artenschutz

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

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

Im weiteren Planverfahren wird ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

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 Perkolatstyp (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 2,50 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 werden, soll das Niederschlagswasser der jeweiligen Teileinzugsflächen gedrosselt an den Kanal abgegeben und auf den Teilflächen entsprechend zurückgehalten werden.

Für das gesamte Plangebiet wurde 2023 ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet (Büro Waack + Dähn), 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 wird 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 Grundflächenzahlen des Bebauungsplans zzgl. 50%iger zulässiger Überschreitung, d.h. es wurde für die Berechnungen das

Maximum an Flächenversiegelungen zugrunde gelegt. Von diesem Ansatz können konkrete Planungen abweichen. In den Berechnungen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans für die Neubauf Flächen (Vorhabenfläche) im Norden des Plangebietes zeigt sich beispielsweise, dass die abflusswirksamen Flächen deutlich unterhalb der für den A-RW 1 - Nachweis angesetzten Werte liegen. Hier kann mit der Neubebauung eine verbesserte Wasserhaushaltsbilanz als im Bestand erreicht werden.

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes 32.77.00 ergibt, dass nur der zulässige Grenzwert für die Versickerung im Fall 2 eingehalten wird. Die Werte für Abfluss und Verdunstung werden nicht eingehalten.

Das wasserwirtschaftliche Gutachten empfiehlt den Bau von Gründächern auf allen neuen Wohngebäuden und Nebenanlagen, die Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeklämungen sowie die Anlage von Baumrigolen und Verdunstungsbeeten. So kann der Anteil der verdunstungswirksamen Fläche erhöht und der Spitzenabfluss reduziert werden.

2.3.6 Denkmalschutz

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

2.3.7 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.

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

2.3.8 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der Ivendorfer Landstraße, der Bahnlinie Lübeck-Travemünde Strand – Lübeck Hbf sowie aus den Hafenumschlagsanlagen des Skandinavienkais betroffen. Eine schalltechnische Untersuchung (LAI RM Consult GmbH, 2019) führte zu dem Ergebnis, dass die Immissionen aus dem Hafenbetrieb und dem Verkehr die Orientierungswerte teilweise überschreiten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch passive Lärmenschutzmaßnahmen sicherzustellen (s. Kap. 5.7. Festsetzungen zum Schutz vor Lärm).

2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

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

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

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

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

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Ostsee-Akademie und Neuordnung des Sondergebiets zugunsten von im Wesentlichen Wohnen entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu begrenzen. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Stadtschule Travemünde befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, die Schule am Meer (Grund- und Gemeinschaftsschule) liegt ca. 3 km entfernt. Diverse Lebensmittelmärkte sind in rund 1,1 – 1,5 km Entfernung auch noch fußläufig oder per Rad zu erreichen. Zur Naherholung bieten sich die direkt angrenzenden weitläufigen Flächen des Landschaftsschutzgebietes Travemünder Winkel an. Der Strand liegt in rund 3 km Entfernung.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	++	Im Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen. Im Haltestelleneinzugsgebiet von 400 m befindet sich eine Bushaltestelle mit weiteren Buslinien sowie der Bahnhofspunkt Lübeck-Travemünde Skandinavienkai. Das Gebiet ist über Fuß-/ und Radwege sehr gut angebunden.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Südlich der Ostseestraße befindet sich ein größerer Bereich mit Senken bis 35 cm Tiefe, der tendenziell bei Starkregen überflutet werden kann.

		<p>Die Versickerungseigenschaft des Bodens ist als sehr schlecht einzustufen.</p> <p>Das Regenwasser soll gedrosselt in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Gründächer und Rigolen sollen der Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers dienen.</p>
<p>Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Gemäß „Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (September 2020) 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 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 als Barriere für die Frischluftzufuhr wirken.</p> <p>Die übrigen Bereiche werden nahezu bestandskonform in den Bebauungsplan übernommen, sodass hier mit keiner Verschlechterung zu rechnen ist.</p>
<p>Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i></p>	o	<p>Für den Bebauungsplan wird im weiteren Verlauf ein Energiekonzept erstellt. Die neuzubauenden Wohngebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Die Nutzung von Geothermie und der Anschluss an ein Wärmenetz werden im weiteren Verfahren geprüft.</p>
<p>Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i></p>	o	<p>Die Vorhabenfläche befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Die Teilfläche südlich der Ostseestraße befindet sich im Besitz der stadteigenen KWL GmbH. Die Absicherung der Ziele erfolgt durch städtebauliche Verträge.</p>

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

2.5 Eigentumsverhältnisse

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

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

Die Liegenschaft des Alten- und Pflegeheims ist im Besitz eines Pflegeheimbetreibers. Die Verkehrsfläche mit angeschlossener Stellplatzanlage zwischen den Liegenschaften Ostseestraße 2 und dem Alten- und Pflegeheim befindet 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:

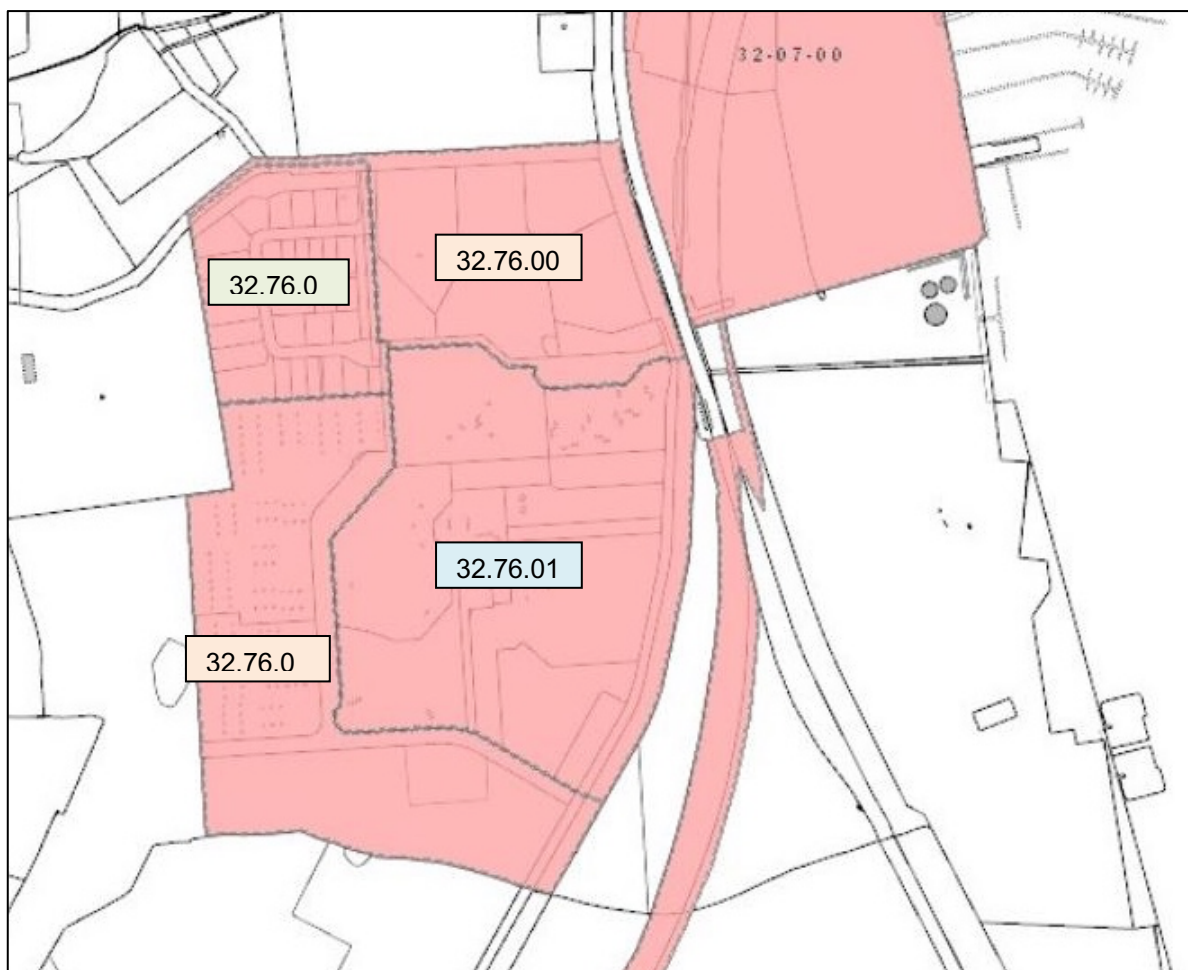


Abb. 3: Derzeit gültige Bebauungspläne

32.76.00 - Rönnaauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984

Mit dem Bebauungsplan 32.76.00 – Rönnaauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984 wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Pommernzentrums geschaffen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kulturzentrums für die pommersche Landsmannschaft und angegliederter Sozialeinrichtungen, für ein Bundeszentralarchiv für Lastenausgleichsakten und für komplexeres Wohnen zu schaffen.

Für den Großteil der Bauflächen wurde dazu ein sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur festgesetzt. Das Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist dazu bestimmt, jeweils funktionell zusammengehörige Nutzungen und Anlagen (Stätten der Bildung und Ausbildung, wie Akademie, Bibliothek, Museum) sowie die damit im Zusammenhang stehenden Wohnnutzungen und deren zugehörige Folgeeinrichtungen (wie Restaurant, Läden, Kirche) aufzunehmen.

Eine Fläche nördlich des Europawegs wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die bestehende Wohnbebauung zwischen Europaweg und Rönnaauer Weg zu sichern und eine Erweiterung auf dem mittigen Baufeld zu ermöglichen.

Änderungsbebauungsplan 32.76.01 - Rönnaauer Weg / Möhlenberg - vom 15.10.1987

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

Im Bereich des jetzigen Alten- und Pflegeheims wurde durch Änderung der Baugrenzen eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan (Bebauungsplan 32.76.00) unverändert übernommen.

Ersetzender Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnaauer Weg – vom 18.09.2013

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

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

Die Wohnbebauung ist mittlerweile vollständig umgesetzt.

Befreiungen

2008 wurde am Europaweg 2a-c eine Befreiung für drei Apartmenthäuser erteilt.

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

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs im Siedlungsachsenraum Lübeck.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 32.77.00 in der Siedlungsachse und im „baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ (Travemünde) südwestlich des Stadtrandkerns 1. Ordnung dar.

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

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

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

Der Bebauungsplan 32.77.00 ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung Sonderbaufläche Soziales und Kultur in Wohnbaufläche (nördlich der Ostseestraße) sowie Gemischte Baufläche (südlich der Ostseestraße).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung zentraler städtischer Bereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

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

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

3.4 Wohnungsmarktbericht 2022

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

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

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

3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

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

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

3.6 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (GLP 2008)

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

Karte 18.1c_6 Entwicklungskonzept Brodten (2008):

- Die Flächen südlich der Ostseestraße sind als „Vorhaben in Umsetzung – Gewerbegebiete“ dargestellt.
- Die das Plangebiet nach Süden gegenüber dem Landschaftsraum begrenzenden Knicks sind als geschützte 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 Luftgüteindex“ (Plan 6) liegt das Plangebiet in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität. Der Luftgüte-Index von 1,3-1,5 entspricht der mittleren von drei Wertstufen.

Karte 7b Biotop- und Nutzungstypen (2008):

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

3.7 Klimaanalyse Lübeck (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020)

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

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 Wärmeherzeugung in der Siedlung (Wärmenetz) zu prüfen bzw. die Dachausrichtung und Dachform so zu gestalten, dass Eigentümer thermische Solaranlagen wirtschaftlich betreiben können.

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

Klimaanpassungskonzept (2020)

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

Grundsätzlich sollen bei allen Planungen und Vorhaben die Lösungsansätze der wassersensiblen Stadtentwicklung mit dem Leitbild der „Schwammstadt“ verfolgt und angewendet werden. Dies bedeutet, dass der anfallende Regenabfluss möglichst ortsnahe versickert, zurückgehalten,

verdunstet, genutzt oder gedrosselt abgeleitet wird. Ziel ist, den naturnahen Wasserhaushalt zu stärken, anstatt das Niederschlagswasser wie bisher möglichst schnell über die unterirdische Kanalisation abzuleiten. Bei Starkregen trägt die wassersensible Stadtentwicklung zum einen zur Überflutungsvorsorge in den Stadtquartieren und zum Gewässerschutz bei, indem es die Kanalisation entlastet und Mischwasserüberläufe aus der Kanalisation in die Gewässer reduziert. Zum anderen wird durch die verstärkte Verdunstung des Niederschlagswassers die Luft gekühlt und damit das Bioklima in der Stadt verbessert, so dass dieser Lösungsansatz auch der Hitzevorsorge dient. Darüber hinaus steht in Trockenzeiten den Pflanzen mehr Wasser im Boden zur Verfügung.

3.8 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK

Vom nördlich des Plangebietes gelegenen 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).

3.9 Schutzgebiete und -objekte / NATURA 2000

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete:

Die kürzeste Entfernung zu dem östlich des Plangebietes liegenden FFH-Gebiet 2030-392 „Travförde 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 dem benachbarten Wirtschaftsgebäude sowie für eine Folgenutzung der südlich der Ostseestraße gelegenen Fläche.

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

Die planungsrechtlichen Ziele sind im Wesentlichen:

- Nachnutzung brachgefallener Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches des Pommernzentrums für ca. 140 neue Wohneinheiten;
- Qualitätssicherung der Neubebauung / Einbindung in den Bestand, ggf. Abstimmung des Fassadenentwurfs im Gestaltungsbeirat;
- Berücksichtigung eines Anteils von mindestens 30 % der Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau;
- im überwiegenden Geltungsbereich Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet;
- Ausschluss von gewerblichen Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet und urbanen Gebiet, um die bestehende Wohnnutzung zu ergänzen und zu stabilisieren; im östlichen Teilbereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit für bestehende Ferienwohnungen;
- Ausschluss von neuen Nebenwohnungen;
- in Teilbereichen Aufhebung der Bindung für Altenwohnen sowie Aufhebung der Begrenzung der Wohnfläche und der Zimmeranzahl je Wohnung;
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung der heute 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 „ruhigen“ Charakters des Quartiers durch baugestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen, Nebenanlagen und Fassadengestaltung;
- Festsetzen von passiven Schallschutzmaßnahmen (u.a. Abrücken der Baugrenzen um 25 m bis 30 m von der Ivendorfer Landstraße, schallgedämmte Lüftungen);
- Umsetzung eines Energiekonzeptes für die Neubebauung;
- 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 die gesetzlich geschützten 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 im Stadtteil Travemünde innerhalb der Hansestadt Lübeck geleistet.

5. Inhalt der Planung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Bestandsgebiet ohne Vorhabenfläche

Für die nördlich der Ostseestraße gelegenen Teilflächen des Plangebiets soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da dies überwiegend dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht.

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

freierte 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 Dauerwohnungen als auch für Ferienwohnungen genutzt. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, den Anteil an Ferienwohnungen im Plangebiet nicht weiter zu erhöhen. Ferienwohnungen sollen daher nur noch ausnahmsweise im Teilbereich WA 5 zulässig sein, da sie hier im Bestand bereits vorhanden sind.

Im übrigen Plangebiet, in dem bereits nach bisherigem Planungsrecht keine Ferienwohnungen zulässig sind, sollen sie auch zukünftig ausgeschlossen werden, um die Wohnnutzung 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. Im Plangebiet wird die Nutzung von Wohngebäuden oder Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung ausgeschlossen, um zu verhindern, 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 die Wohnung durch die Eigentümer:innen selbst oder nahe Verwandte weiter genutzt wird.

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 Ausschlussfestsetzung fällt.

Die Kirche ist als Anlage für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet regulär zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans beibehalten werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, die zulässige Geschossigkeit beträgt ein Vollgeschoss bei Reihenhäusern und drei Vollgeschosse bei den Geschosswohnungsbauten.

Vorhabenfläche (ehem. Ostsee-Akademie und Wirtschaftsgebäude)

Der für eine städtebauliche Neuordnung vorgesehene Bereich der ehemaligen Ostsee-Akademie mit dem südlich angrenzenden Wirtschaftsgebäude und den umgebenden Freiflächen soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers sieht auf dem östlichen Bauabschnitt eine Neubebauung in Form von fünf Geschosswohnungsbauten mit insgesamt rund 125 Wohneinheiten vor. Auf dem westlichen Bauabschnitt, der an die Bestands-Reihenhausbebauung im Westen und die Einfamilienhausbebauung im Nordwesten anschließt, sind drei Hauszeilen mit jeweils bis zu fünf Hausscheiben geplant (15 Wohneinheiten).

Die Geschosswohnungsbauten sind in dreigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss konzipiert. Die Reihenhausbebauung ist mit zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss vorgesehen und soll städtebaulich zwischen den bestehenden zweigeschossigen Reihenhäusern und dem geplanten Geschosswohnungsbau vermittelt.

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 angeordnet. 15 Stellplätze für die Reihenhäuser sollen als Sammelstellplatzanlage südlich der Reihenhäuser angeordnet werden. Um eine übermäßige Versiegelung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO vorzubeugen, werden Art und Umfang von Nebenanlagen im Teilgebiet WA3 und WA4 beschränkt. Demnach sind Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie 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. Besucherstellplätze sind ausreichend im öffentlichen Straßenraum vorhanden (bspw. Stellplatzanlage im Europaweg), sodass mit Ausnahme von vier Besucherstellplätzen für die Kirche, keine weiteren Besucherstellplätze auf der Vorhabenfläche vorgehalten werden sollen.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf für die Neubebauung im Teilgebiet WA4, Stand März 2024

Das zulässige Maß der Überbauung wird bei den Geschosswohnungsbauten über die Festsetzung von auf die Baufelder bezogenen maximal zulässigen Grundflächen geregelt. Bei den Reihenhauszeilen wird entsprechend dem bisherigen Planungsrecht eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für die Geschosswohnungsbauten sollen maximal drei Vollgeschosse und für die Reihenhäuser maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Darüber hinaus ist ein weiteres Nicht-Vollgeschoss zulässig.

Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zulässig, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung bedarf. 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.

In dem Teilbereich WA3 sollen die Stellplätze auf einer der Hausgruppe zugeordneten Fläche untergebracht werden. Für die Errichtung der Stellplatzanlage sowie die Bereitstellung von Flächen für Nebenanlagen wie Müllsammelstationen oder Technik ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,5 überschritten werden darf.

In dem Teilbereich WA4 sollen die erforderlichen Stellplätze teils in einer Tiefgarage unterhalb des Baukörpers, teils auf oberirdischen, den Gebäuden zugeordneten Stellplatzanlagen untergebracht werden. Für die Errichtung der Stellplatzanlagen sowie die Bereitstellung von Flächen für Nebenanlagen wie Müllsammelstationen oder Versorgungsanlagen ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden darf.

Aufgrund von Begrünungsmaßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen, die Einfriedung mit Hecken oder die Begrünung der Tiefgaragendecke außerhalb von Terrassen und Wegen werden die Auswirkungen durch die Bodenversiegelung minimiert.

5.2 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.

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

5.3 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, Beherbergungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da sie nicht dem dauerhaften Wohnen dienen bzw. das Wohnen aufgrund des zu erwartenden hohen Besucheraufkommens stören.

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

5.4 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Die Anzahl der Kinder im Plangebiet wird sich durch die geänderte Nutzungsart (allgemeines Wohnen) 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. Durch den bereits bestehenden, öffentlichen Geh- und Radweg ist eine gute Einbindung in die Nachbarschaft (Bestandsbebauung Pommernzentrum sowie Wohngebiet Kleines Haff) gegeben. Die Wohnungsneubauten erhalten zusätzlich wohnungsnah Kleinkinderspielflächen für unter 6-Jährige.

5.5 Mit Gehrechten 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 Gehrecht (G) zugunsten der Allgemeinheit in der zentralen Achse des Teilbereichs WA 4 fest. Somit wird der Europaweg mittelbar über die Privatstraße mit der Ostseestraße verbunden. Auch die Kirche bleibt öffentlich erreichbar. Das Wegerecht wird grundbuchlich gesichert.

5.6 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der Abfallentsorgung für das Vorhabengebiet sind Unterflurmüllsysteme 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.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

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

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

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

Hafenlärm

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

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

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

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

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

Gewerbelärm

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

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

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

Sportlärm

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

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

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

Verkehrslärm

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

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

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

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten sind. 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 urbanen Gebiete, in denen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden sollen, werden diese Werte werden 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.

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

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf



andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Abb. 5: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (Lairm Consult 2019)

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

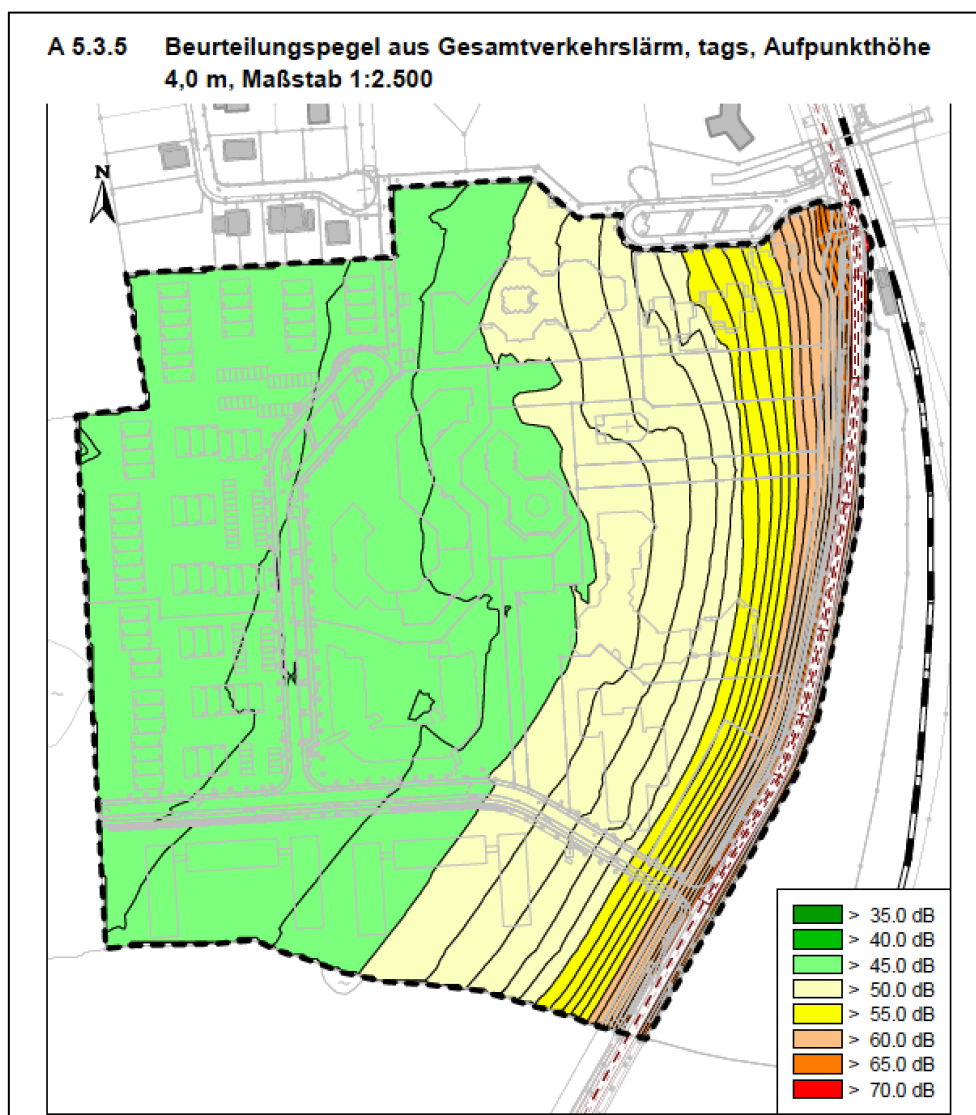


Abb. 6: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (Lairm Consult 2019)

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

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

5.8 Entwässerung

Für das gesamte Plangebiet wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan (Stand 03/23) erstellt. Dieser sieht vor, die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wie im Bestand beizubehalten und in das Regenrückhaltebecken nördlich des Europawegs zu entwässern. Da das RRB 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. Die bisherige Einleitmenge darf nicht überschritten werden.

Auf der Vorhabenfläche sollen die Dachflächen der Wohngebäude mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm begrünt werden; für Nebenanlagen ist ein Substrataufbau von 12 cm vorgesehen.

5.9 Umweltbezogene Festsetzungen

Sicherung von wertvollen Vegetationsstrukturen

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

- Knick am Westrand;
- Ggf. Knick am Südrand (Überprüfung der genauen Lage durch Vermessung im weiteren Planverfahren);
- Feldhecke und Straßenbäume an der Ivendorfer Landstraße (zwischen Straße und Rad- und Fußweg);
- Feldhecke und Straßenbäume an der Ivendorfer Landstraße (zwischen Straße und Rad- und Fußweg);
- Knick/Feldhecke auf privaten Grundstücksflächen 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;
- Ersatzbäume im Bereich der Grundstücksfläche südlich der Ostseestraße bzw. an der Ivendorfer Landstraße (Ersatzpflanzungen im Zuge des Baus der Geflüchtetenunterkunft);

Für die flächenscharfe Darstellung der Erhaltungsgebote ist bereichsweise noch eine Vermessung der Vegetationsstrukturen erforderlich, was im weiteren Planungsverfahren erfolgen wird.

Zudem ist im weiteren Verfahren zu prüfen, welche Vegetationsstrukturen im Bereich des Neubauvorhabens auf dem Grundstück der ehemaligen Ostsee-Akademie erhalten bleiben können.

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. Ggf. ist hier noch eine naturschutzfachliche Optimierung möglich.

Im Bereich des Neubauvorhabens auf dem Grundstück der ehemaligen Ostsee-Akademie ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wo und in welchem Umfang neue Vegetationsstrukturen wie Bäume und Hecken gepflanzt werden können. Auch der nördlich der neuen Wohngebäude liegende Kinderspielplatz ist zu begrünen. Hinsichtlich der Quantität der Baumpflanzungen wird eine Quote von einem Baum je 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Auf der Spielplatzfläche sind mind. vier Bäume zu pflanzen.

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 und regionalen Umfeld zurechtkommen. Der Pflegeaufwand wird minimiert, weil die ausgewählten Arten weniger schnell unter Trockenstress leiden.

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 aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung. Eine vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgarage von mind. 50 cm Substrataufbau schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

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 3.000 Kelvin).

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Neuversiegelung und Gehölzverlust / Überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des im weiteren Verfahren zu erarbeitenden landschaftsplanerischen Fachbeitrags wird auf der Grundlage des geltenden Planrechts eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es wird für die einzelnen Teilgebiete zu prüfen sein, ob die planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsraten geringer, höher oder gleichbleibend ausfallen. Sollten im Ergebnis noch zusätzliche Maßnahmen für den Versiegelungs- bzw. Gehölzausgleich erforderlich sein, sind diese zu benennen und Flächen dafür festzulegen.

Zudem sind auf der Grundlage des noch zu erarbeitenden Artenschutzgutachtens ggf. artenschutzfachliche Maßnahmen abzustimmen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Finanzielle Auswirkungen

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

6.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

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

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

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

Geförderter Wohnungsbau

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

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 28.03.2019 sind in allen Bebauungsplanverfahren mind. 30 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Das sind in Summe nach derzeitigem Stand der Planung im Vorhabengebiet ca. 38 Wohneinheiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt im Hinblick auf die attraktiven Förderbedingungen eine höhere Quote an geförderten Wohnungen zu realisieren (aktuell ca. 51 % bzw. 72 WE). Der geförderte Wohnungsbau wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger gesichert.

6.3 Wohnfolgebedarfe

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,1 Personen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau und 3,0 Personen je Reihenhausscheibe ist bei Umsetzung des unter 5.1 beschriebenen Vorhabens (125 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 15 Reihenhäuser) mit insgesamt rund 310 neuen Bewohnern zu rechnen.

Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

Bei Umsetzung des vorgenannten Vorhabens entsteht ein Bedarf von insgesamt 28 Kita-Plätzen, davon 9 Kinder für den Krippenbereich (unter 3 Jahre) und 19 Kinder für den Kita-Bereich (3 bis 6 Jahre).

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

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, wird aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Spielplätze die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan auch die Anlage eines Kinderspielplatzes am Europaweg vor und setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche fest.

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.

6.4 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

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

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

Für Nebenwohnungen gilt gemäß klarstellender Festsetzung des Bebauungsplans ein Bestandschutz für alle Nebenwohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans be-

reits bestanden. Neue Nebenwohnungen, sofern sie den in der Festsetzung genannten Bedingungen nicht entsprechen, sind zukünftig 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 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 und genehmigten oder genehmigungsfähigen Ferien- und Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen.

Der Bereich Soziale Sicherung sieht weiterhin einen hohen Bedarf an Unterkünften für Geflüchtete. Im urbanen Gebiet kann die Geflüchtetenunterkunft regulär als Anlage für soziale Zwecke weiterbetrieben werden.

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

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebaulicher Vertrag

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

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

8. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

8.2 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden bereits folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GmbH, April 2019
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Waack + Dähn, März 2023
- Baugrunduntersuchung und -beurteilung, Baukontor Dümcke, Februar 2022 (Anlage zum wasserwirtschaftlichen Begleitplan)

Es sind darüber hinaus im weiteren Verfahren folgende Gutachten / Fachplanungen zu erarbeiten:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit überschlägiger Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Baumkartierung der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung
- Energiekonzept (Vorhabenfläche)

Lübeck, den 14.03.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Zim

in Zusammenarbeit mit dem Büro

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Anlage 1 zur Begründung

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

Prüfende Stelle:

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Ausarbeitung:

claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg

Rechtsgrundlagen

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

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

A. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

- Sicherung der bestehenden Dauerwohn- und Ferienwohnnutzungen im Plangebiet, insbesondere durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet;
- Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten für Wohnungsbau auf ehemals für die Ostsee-Akademie mit Gästehaus und Restaurant genutzten Flächen durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet;
- Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten für Wohnungsbau oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auf der heute als Geflüchtetenunterkunft genutzten Fläche südlich der Ostseestraße.

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

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

Zukünftiges Planrecht

<i>Bezeichnung:</i>	Bebauungsplan 32.77.00	
<i>zukünftig zulässige Nutzungen:</i>	Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet	
<i>Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Erläuterung:</i>	Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandel	
<i>Größe der Baugebiete</i>	ca. 99.500 m ²	
<i>festzusetzende Grundflächenzahl</i>	0,3 – 0,4	
<i>zukünftig zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB</i>	ca. 33.000 m ²	
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m²</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 70.000 m² oder mehr</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Kommentar:</i>	<i>Im Ergebnis ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen.</i>	

C. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuchs

1. Merkmale des Bebauungsplans

	zu prüfendes Kriterium nach Anlage 2 BauGB	Verhältnis des Bebauungsplans zum Kriterium	Prüfergebnis: Die Auswirkungen des Bebauungsplans sind voraussichtlich...	
			erheblich	nicht erheblich
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:			
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt¹	Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß dem Zulässigkeitskatalog zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der festzusetzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) und urbanes Gebiet (MU) gemäß textlicher Festsetzungen. Zudem setzt der Bebauungsplan die maximale Ausnutzbarkeit dieser Gebiete (Maß der baulichen Nutzung) durch Festsetzung von Bauformern, 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 Entwick-	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	[]	[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.“

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

		<p>biets zu diesen Sportflächen ist mit keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen; es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>E) Altlasten</p> <p>Altlasten sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.</p> <p>Es bestehen keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>F) Baumschutz</p> <p>Auf den Baugrundstücken befinden sich nur wenige Bäume und Gehölze. Der Straßenraum der Ostseestraße ist mit zahlreichen Straßenbäumen begrünt. An der östlichen Grenze des Quartiers verlaufen die Ivendorfer Landstraße und ein paralleler Geh- und Radweg, welche durch zahlreiche Bäume und Gehölze eingegrünt werden.</p> <p>Zur Kompensation der durch die Abbruch- und Neubaumaßnahmen entfallenden Bäume und Gehölze wird ein Begrünungskonzept für die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Die ortsbildprägenden Baumreihen an den Rändern des Plangebiets und in den Planstraßen werden überwiegend durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Erhalt gesichert.</p> <p>G) Artenschutz</p> <p>Siehe Punkt 1.5</p> <p>H) Wasser- und Grundwasserhaushalt</p> <p>Da sich die geplante Gesamtversiegelung gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöht, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Grundwasser.</p> <p>I) Klimaschutz</p>		
--	--	--	--	--

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

		BNatSchG durchgeführt.		
--	--	-------------------------------	--	--

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

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

	Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten			
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 Denk-	Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.	[]	[x]

	<p>malschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden</p>	<p>Eine bisher durchgeführte Prüfung der Versöhnungskirche hat keinen vorhandenen Denkmalwert erkannt.</p> <p>Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich zum Bereich einer ehemaligen Siedlungsfläche aus vor- und frühgeschichtlicher und slawischer Zeit. Vor allem beim Bau des Pommernzentrums sind zahlreiche Funde und Befunde von Siedlungen und Gräbern erfasst worden. 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.</p> <p>Um Sicherheit über die zu erwartenden Befunde zu erhalten, sollten daher in bisher unbebauten Bereichen (Grünflächen und Parkplätze) rechtzeitig vor Baubeginn präventiv archäologische Prospektionen bzw. Sondagen veranlasst werden.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf Denkmäler und Bodendenkmäler sind nicht zu befürchten.</p>		
--	---	--	--	--

D. Ergebnis der Prüfung

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

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