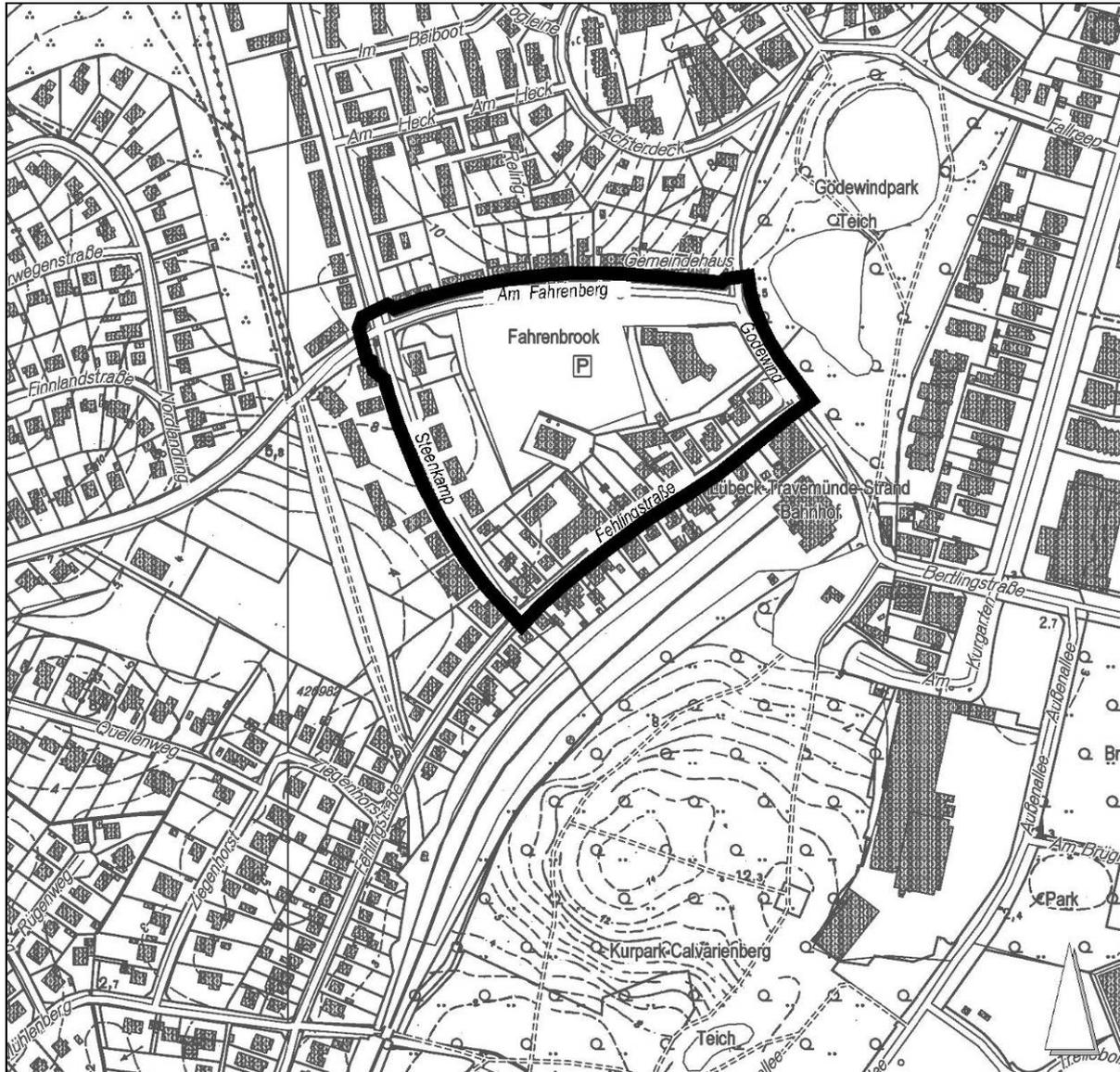


# Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.42.00 BEGRÜNDUNG

zum  
**Bebauungsplan 32.13.00**  
– Godewind/ Am Fahrenberg –  
Lübeck-Travemünde



Lageplan (Maßstab ca. 1: 10.000)

## Hansestadt Lübeck

Fachbereich Planen und Bauen  
5.610 Stadtplanung  
Mühlendamm 12  
23539 Lübeck  
Fon: 0 451/122 6138  
Fax: 0 451/122 6190  
Email: [stadtplanung@luebeck.de](mailto:stadtplanung@luebeck.de)

Planungsbüro:  
**claussen-seggelke stadtplaner**

Holzdam 39  
20099 Hamburg  
Fon: 0 40/28 40 34 0  
Fax: 0 40/28 05 43 43  
Email: [mail@claussen-seggelke.de](mailto:mail@claussen-seggelke.de)

Umweltbericht:

**Andresen Landschaftsarchitekten**

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

**Inhaltsverzeichnis**

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

6.3.1	Übergeordnete Ziele	29
6.3.2	Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)	29
6.3.3	weitere Schutzgebiete/ Schutzobjekte	30
6.3.4	Hochwasserschutz	30
6.3.5	Lärmschutz	30
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
6.4.1	Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)	30
6.4.2	Schutzgut Boden/ Wasser	31
6.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	33
6.4.4	Schutzgut Klima / Luft	36
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	36
6.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
6.4.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
6.4.8	Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs	38
6.5	Maßnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können	38
6.6	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	39
6.6.1	Erhaltung von Bäumen im Plangebiet	39
6.6.2	Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Plangebiet	39
6.6.3	Extensive Dachbegrünung	40
6.6.4	Intensive Dachbegrünung	40
6.6.5	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	41
6.6.6	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	41
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	42
6.8	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	42
6.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
6.10	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben	43
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	43
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	43
7.1.1	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	44
7.1.2	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	44
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	44
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	44
9.	Finanzielle Auswirkungen	45
9.1	Einnahmen	45
9.2	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	45
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	45
10.1	Verfahrensübersicht	45
10.2	Rechtsgrundlagen	46
10.3	Fachgutachten	48

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

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

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

Begrenzt wird das 4,54 ha große Plangebiet im Norden durch die Straße Am Fahrenberg (Flurstück 39/86), im Osten durch die Straße Godewind (Flurstücke 42/1, 61/13), im Süden durch die Fehlingstraße (Flurstück 61/5) und im Westen durch den Steenkamp (Flurstücke 39/80, 61/12).

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die in der Gemarkung Gneversdorf, Flur 3 gelegenen Flurstücke 39/76, 39/80 tlw., 39/86 tlw., 41/15, 41/25, 42/1 tlw., 174/43, 337/39, 431, 432 sowie die in der Gemarkung Travemünde, Flur 3, gelegenen Flurstücke 61/5 tlw., 61/6, 61/7, 61/8, 61/11, 61/12 tlw., 61/13 tlw., 61/15, 61/16, 112, 113, 133, 458/61, 476/61, 485/61, 514/61, 515/61, 516/61, 517/61, 535/61, 547/61, 560/61, 578/61 und 607/61 in Lübeck-Travemünde.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

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

Der Bebauungsplan 32.13.00 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), im Normalverfahren aufgestellt.

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

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

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

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

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

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

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

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

- keine -

#### Verkehrliche Erschließung

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

#### ÖPNV-Anbindung

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

## **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

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

#### Hochwasserschutz

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

#### Geologie

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

#### Bodenversiegelung

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

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

#### Vegetationsbestand

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

#### Altlasten

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

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

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

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

#### Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

#### Natur- und Artenschutz

*siehe Umweltbericht*

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 432, 39/76 und 113 befinden sich in städtischem Eigentum (Kurbetriebe bzw. Freiflächen); Flächenanteile sind mit Baulasten belegt sowie mit Erbbaurechten belastet. Die Flurstücke 61/15 und 61/16 befinden sich im Besitz der Stadtwerke Lübeck. Die weiteren Grundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in Privateigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

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

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

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs im Siedlungsachsenraum Lübeck.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

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

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

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Im Entwicklungskonzept Lübeck liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung zentraler städtischer Bereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

### **3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

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

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

### **3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde**

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

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

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

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

### **3.6 Fremdenverkehrssatzung**

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

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

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

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

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

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

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

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

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

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

## 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

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

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

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

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

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

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.2.1.1 Sondergebiet „Ferienwohnungen“

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.2.1.2 Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“**

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

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

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

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

#### **5.2.1.3 Allgemeine Wohngebiete**

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

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

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

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

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

#### **5.2.1.4 Mischgebiete**

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

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

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

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

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

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

#### **5.2.1.5 Nebenanlagen**

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

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

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

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

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

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### Höhenlage baulicher Anlagen/ festgelegte Geländeoberfläche

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

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

#### Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Dachform, Dachterrassen, Dachbegrünung*

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

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

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

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

Im weiteren Plangebiet sind begehbare Dachterrassen ausgeschlossen.

#### *Erker/ Vorbauten*

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

#### *Terrassen*

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

#### *Sondergebiet „Parken/ Parkhaus“*

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

#### *Allgemeines Wohngebiet Steenkamp / Mischgebiet Fehlingstraße*

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

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

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

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

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

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

#### Geschossflächenzahl

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

#### Geschossfläche

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

### **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

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

#### **5.2.4 Abweichendes Maß der Abstandsflächen**

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

### **5.3 Erschließung**

#### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

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

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

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

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

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

### **5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

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

### **5.3.3 Innere Erschließung, Geh- und Fahrrechte**

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

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

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

### **5.3.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

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

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

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

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

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

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

### **5.3.5 Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte**

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

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

#### Energie- und Trinkwasserversorgung

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

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

#### Fernwärme

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

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

#### Elektrizität

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

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

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

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

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

## Abfallentsorgung

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

## **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.4.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.4.2 Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

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

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

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

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

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

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

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

## **5.5 Immissionsschutz**

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

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

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

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

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

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

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

#### Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Gewerbelärm

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

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

#### Gewerbebetriebe

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

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

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

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

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

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

#### Blockheizkraftwerk

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

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

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

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

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

## **5.6 Nachrichtliche Übernahmen**

### Denkmalschutz

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

### Städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB

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

## **5.7 Hinweise**

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann (s. auch 2.2) ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Landeskriminalamt ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen.

### Potenzielle Bodenverunreinigungen

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

## **6. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung / Methodik / Grundlagen**

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

Zeitgleich zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

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

### **6.2 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

Für die Umweltprüfung sind folgende Festsetzungen relevant:

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

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

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

#### **6.3.1 Übergeordnete Ziele**

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

#### **6.3.2 Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)**

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

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

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

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

### **6.3.3 weitere Schutzgebiete/ Schutzobjekte**

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

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

### **6.3.4 Hochwasserschutz**

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

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

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

### **6.3.5 Lärmschutz**

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

- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die genannten Ziele des Umweltschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen weitestgehend berücksichtigt worden.

## **6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)**

#### Bestandsaufnahme

*Zur Beschreibung des Plangebiets vgl. Kapitel 2.1*

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

#### Umweltauswirkungen der Planung

##### **Erholungsfunktion**

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

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

##### **Emissionen/ Immissionen**

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

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

#### Kompensationsbedarf

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

#### **6.4.2 Schutzgut Boden/ Wasser**

##### Bestandsaufnahme

##### **Boden**

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

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

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

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

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

### **Wasser**

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

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

### **Vorbelastungen durch Bodenversiegelungen und Altlasten**

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

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

### Umweltauswirkungen der Planung

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Lehm- und Sandböden sowie Mudden und Torfe.

### Kompensationsbedarf

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

Zusammenfassend erbrachte die quantitative Bilanzierung nach Baurechtserlass einen Kompensationsbedarf für die Eingriffe in das Schutzgut Boden/ Wasser von **ca. 5.620 m<sup>2</sup>**, davon fallen auf die

- Bestandsgebiete: ca. 1.969 m<sup>2</sup>
- Neue Wohngebiete und SO Ferienwohnungen: 2.164 m<sup>2</sup>
- Sondergebiet Parkhaus: 1.487 m<sup>2</sup>

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

### 6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme

#### **Vegetation / Biotoptypen**

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

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

#### **Fauna**

Parallel zum B-Plan wurde eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erarbeitet (11/2013). Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden.

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse sind im Grünordnerischen Fachbeitrag ausführlich dargestellt. Hier eine Zusammenfassung der Ergebnisse:

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

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

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

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

#### Umweltauswirkungen der Planung (Bäume)

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

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

Folgende Baumgruppen und Einzelbäume können voraussichtlich erhalten bleiben:

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

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

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

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

#### Umweltauswirkungen der Planung (Tiere)

##### **Wirkungen auf Vögel**

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

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

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

### **Wirkungen auf Fledermäuse**

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

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

### Artenschutzprüfung

Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten. Die Amphibien sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet.

Die vorgenommene Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung) kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens zum Eintreten von Verboten nach § 44 (1) BNatSchG kommen könnte, wenn die Südfassade der

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

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

#### **6.4.4 Schutzgut Klima / Luft**

##### Bestandsaufnahme

##### **Klima**

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

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

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

##### **Luft**

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

##### Umweltauswirkungen der Planung

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

##### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht erforderlich.

#### **6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild**

##### Bestandsaufnahme

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

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

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

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

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

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

#### Umweltauswirkungen der Planung

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

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

#### Denkmalbereich

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

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

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

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

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

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

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

#### **6.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

#### **6.4.8 Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs**

**Tabelle 1:** Zusammenfassung des Kompensationsbedarfs

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

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

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

## 6.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

### 6.6.1 Erhaltung von Bäumen im Plangebiet

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

### 6.6.2 Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Plangebiet

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

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

- Straßenbaumpflanzungen entlang der Straße Am Fahrenberg:

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

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

- Baumpflanzungen entlang des Erschließungswegs:

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

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

- Eingrünung gegenüber dem Wohngebiet Steenkamp:

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

Pflanzvolumen: ca. **300 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung und 10 Laubbäume**

- Begrünung innerhalb der neuen Bauflächen:

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

**Pflanzvolumen: ca. 250 lfm Laubholzhecken**

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

**Pflanzvolumen: ca. 150 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung und 5 Laubbäume****• Baumpflanzungen im Bereich des Vorplatzes am Denkmal:**

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

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

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

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

**6.6.4 Intensive Dachbegrünung**

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

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

## **6.6.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

### **6.6.4.1 Baumpflanzungen in Lübeck-Moorgarten**

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

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

### **6.6.4.2 Maßnahmen am Ovendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau**

Im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf für die Bodenversiegelung von ca. **5.620 m<sup>2</sup>**, der kompensiert werden kann, indem z.B. Flächen in dieser Größenordnung aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden.

Das genannte Ausgleichsflächendefizit kann durch eine Anrechnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der KWL GmbH bei der UNB Ostholstein ausgeglichen werden. Die Ökopunkte basieren auf einer Maßnahme in der Gemarkung Ovendorf, Gemeinde Ratekau, Flur 000, Flurstück 110/12. Die ehemals intensive Ackerfläche wurde bereits aus der Nutzung herausgenommen und die Fläche wird in eine extensive offene Weidenutzung umgewandelt.

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

## **6.6.6 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

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

**Tabelle 2:** Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Pflanzen/ Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von ca. 106 Bäumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neupflanzung im Plangebiet: ca. 40 Laubbäume, 250 lfm Laubholzhecken (geschnitten), ca. 450 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen,</li> <li>Extensive Dachbegrünung</li> <li>Intensive Tiefgaragenbegrünung</li> <li>Neupflanzung auf externen Ausgleichsflächen in Lübeck-Moorgarten: ca. 135 Laubbäume,</li> <li>ca. 5.620 m<sup>2</sup> externe Ausgleichsflächen im Rahmen des Ökokontos Owendorfer Hof (Sukzessionsflächen)</li> </ul>
Boden/Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Teil- und Vollversiegelung</li> <li>Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Verringerung der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 5.620 m<sup>2</sup> externe Ausgleichsflächen im Rahmen des Ökokontos Owendorfer Hof (Sukzessionsflächen)</li> </ul>

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

### 6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

### 6.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

## **6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Da im Wesentlichen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig.

## **6.10 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben**

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

## **6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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

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

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

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

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

## **7. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Vorbemerkung: Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen ausführlichen Darlegungen des Umweltberichts im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

### **7.1.1 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

#### Integrierte Lage

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

#### Energetische Optimierung

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

#### Versorgungstechnik

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

#### Kleinklima

Das Kleinklima wird durch die Anlage von Dachbegrünungen unterstützt.

### **7.1.2 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

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

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

## **7.2 Verkehrliche Auswirkungen**

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

## **8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans**

### Bodenordnung

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

### Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

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

## **9. Finanzielle Auswirkungen**

### **9.1 Einnahmen**

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

### **9.2 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

#### **a) unmittelbare Kosten**

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

#### **b) mittelbare Kosten**

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

## **10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **10.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

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

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

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

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

#### Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

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

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

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

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

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

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

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

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

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

### Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan 32.13.0 – Godewind / Am Fahrenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

## **10.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731 )

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3)

### 10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

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

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 Bebauungsplanung und Projektentwicklung

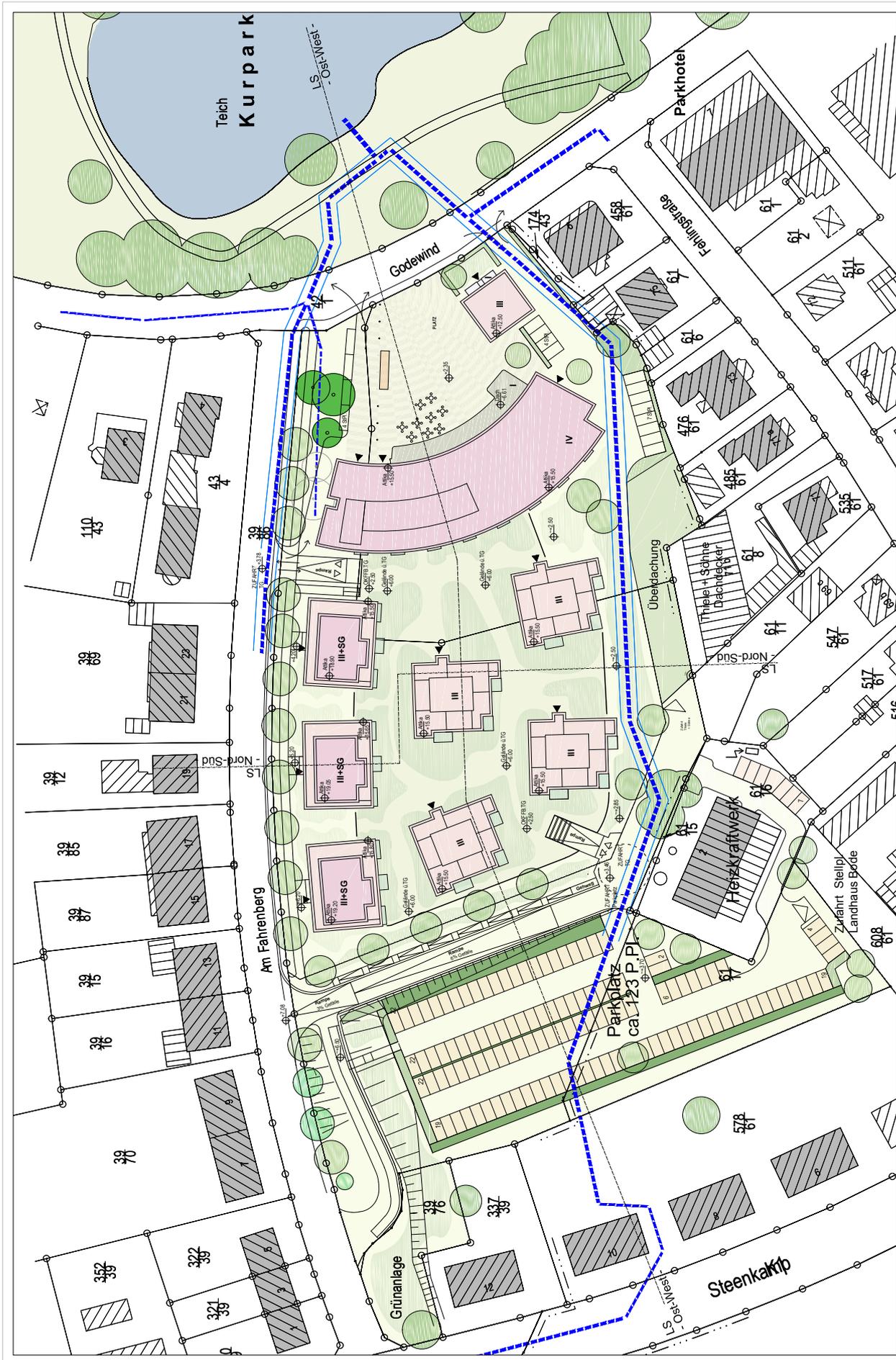
in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

**Anlage:**

Aktuelles städtebauliches Konzept (ohne Normcharakter)



DPL.-ING. ULRICH <b>SCHÜNEMANN</b> ARCHITECT 23135 Lübeck TEL. 0451-502 29 93 FAX. 0451-505 95 41 <small>Info: schuenemann.de</small>	M.: 1:500
	26.11.2014 jrk
<b>Wohnen am Kurpark Travemünde, Ostsee</b> Grundstück "Kittler" + Parkplatz Godewind <b>LAGEPLAN</b> Projektentwicklung / Vorentwurf	