

---

## BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße –**

**Ausfertigung**



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

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	4
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Konzeptionelle Entwicklung des Pommernzentrums	5
2.2 Bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Pommernzentrums	6
2.2.1 Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)	9
2.2.2 Nutzungen in der Umgebung	9
2.2.3 Verkehrliche Erschließung	9
2.3 Natur und Umwelt	10
2.3.1 Topographie	10
2.3.2 Landschaftsbild / Erholung	11
2.3.3 Vegetationsbestand	11
2.3.4 Natur- und Artenschutz	14
2.3.5 Boden, Wasser, Altlasten	14
2.3.6 Potenzielle Kampfmittelbelastung	15
2.3.7 Denkmalschutz	15
2.3.8 Archäologie	16
2.3.9 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	16
2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	16
2.5 Eigentumsverhältnisse	19
2.6 Bisheriges Planungsrecht	19
<b>3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen</b>	<b>21</b>
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	21
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	21
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	21
3.4 Wohnungsmarktbericht 2022	21
3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	22
3.6 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (GLP 2008)	23
3.7 Klimaanalyse Lübeck (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020)	24
3.8 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK	24
3.9 Schutzgebiete und -objekte / NATURA 2000	25
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>26</b>
<b>5. Städtebauliche Konzeption der Vorhabenfläche</b>	<b>27</b>
<b>6. Inhalt der Planung</b>	<b>29</b>
6.1 Flächenbilanz	29
6.2 Art der baulichen Nutzung	29
6.2.1 Allgemeines Wohngebiet	29
6.2.2 Urbanes Gebiet	30
6.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf	30

6.3	Maß der baulichen Nutzung	30
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
6.5	Nebenanlagen	32
6.6	Erschließung	32
6.6.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen und innere Erschließung	32
6.6.2	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	33
6.6.3	Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze	33
6.7	Ver- und Entsorgung	34
6.7.1	Energie- und Trinkwasserversorgung	34
6.7.2	Löschwasserversorgung	34
6.7.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	34
6.7.4	Abfallentsorgung	36
6.8	Grün, Natur und Landschaft	36
6.8.1	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	36
6.8.2	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	36
6.8.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
6.9	Festsetzungen zum Schutz vor Lärm	38
6.10	Baugestalterische Festsetzungen	41
6.11	Nachrichtliche Übernahmen	43
<b>7.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>44</b>
7.1	Finanzielle Auswirkungen	44
7.2	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	44
7.3	Wohnfolgebedarfe	44
7.4	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	45
7.5	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	46
7.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	46
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>50</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>50</b>
9.1	Verfahrensübersicht	50
9.2	Rechtsgrundlagen	52
9.3	Fachgutachten	52

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

Begrenzt wird das ca. 11,6 ha große Plangebiet

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

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

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 32.76.00 – Rönnaer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Pommernzentrums geschaffen. Der Bebauungsplan wurde am 15.10.1987 geändert (Bebauungsplan 32.76.01 – Rönnaer Weg / Möhlenberg (1. Änderung)); die Änderung betraf lediglich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Plangebiet.

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

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

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

im Jahr 2017 dazu entschloss, die Ostsee-Akademie sowie das Gästehaus mit Restaurant zu veräußern. Diese Flächen wurden von einem privaten Investor erworben, der einen Abriss des Akademiegebäudes und des Wirtschaftsgebäudes sowie eine Neubebauung mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern beabsichtigt (städtebaulicher Entwurf Abb. 5).

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

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

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

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

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

#### Aufstellung eines neuen Bebauungsplans

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

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient (Maßnahme der Innenentwicklung). Die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird ca. 32.000 m<sup>2</sup> betragen. Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien (vgl. Anlage 1 zur Begründung ab S. 47) sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1) zu beachten sind. Am Rande des Skandinavienkais existiert zwar ein Störfallbetrieb

(Tanklager), der angemessene Sicherheitsabstand beträgt aber 200 m, sodass die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet nicht berührt werden. Die Seehafenumschlagsanlage Skandinavienkai selbst stellt keinen Störfallbetrieb nach Störfallverordnung dar.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151 S. 1, 41) oder dem Landesgesetz Schleswig-Holstein über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG-SH) in der Fassung vom 13. Mai 2003.

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

### Berichtigung des Flächennutzungsplans

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

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Konzeptionelle Entwicklung des Pommernzentrums**

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

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

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

Die Kosten für den Bau des Akademiegebäudes und des Wirtschaftsgebäudes trugen die Bundesrepublik Deutschland und das Land Schleswig-Holstein zu gleichen Teilen. Die Grundlage für die Förderung durch das Bundesministerium für innerdeutsche Beziehungen war das „Gesetz zur Förderung des Zonenrandgebietes (Zonenrandförderungsgesetz)“. Die Federführung für das Projekt Pommernzentrum hatte das Land Schleswig-Holstein. Mit der Förderung war eine 30-jährige Zweckbindung der Immobilien (Nutzung als kulturelle Bildungseinrichtung) bis zum Ende des Jahres 2014 verbunden. Die finanzielle Förderung wurde 2001 eingestellt.

## **2.2 Bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Pommernzentrums**

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

### Bereich I

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

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

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

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

Die übrigen für diesen Bereich angedachten Nutzungen wurden nicht umgesetzt.

### Bereich II

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

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

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

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

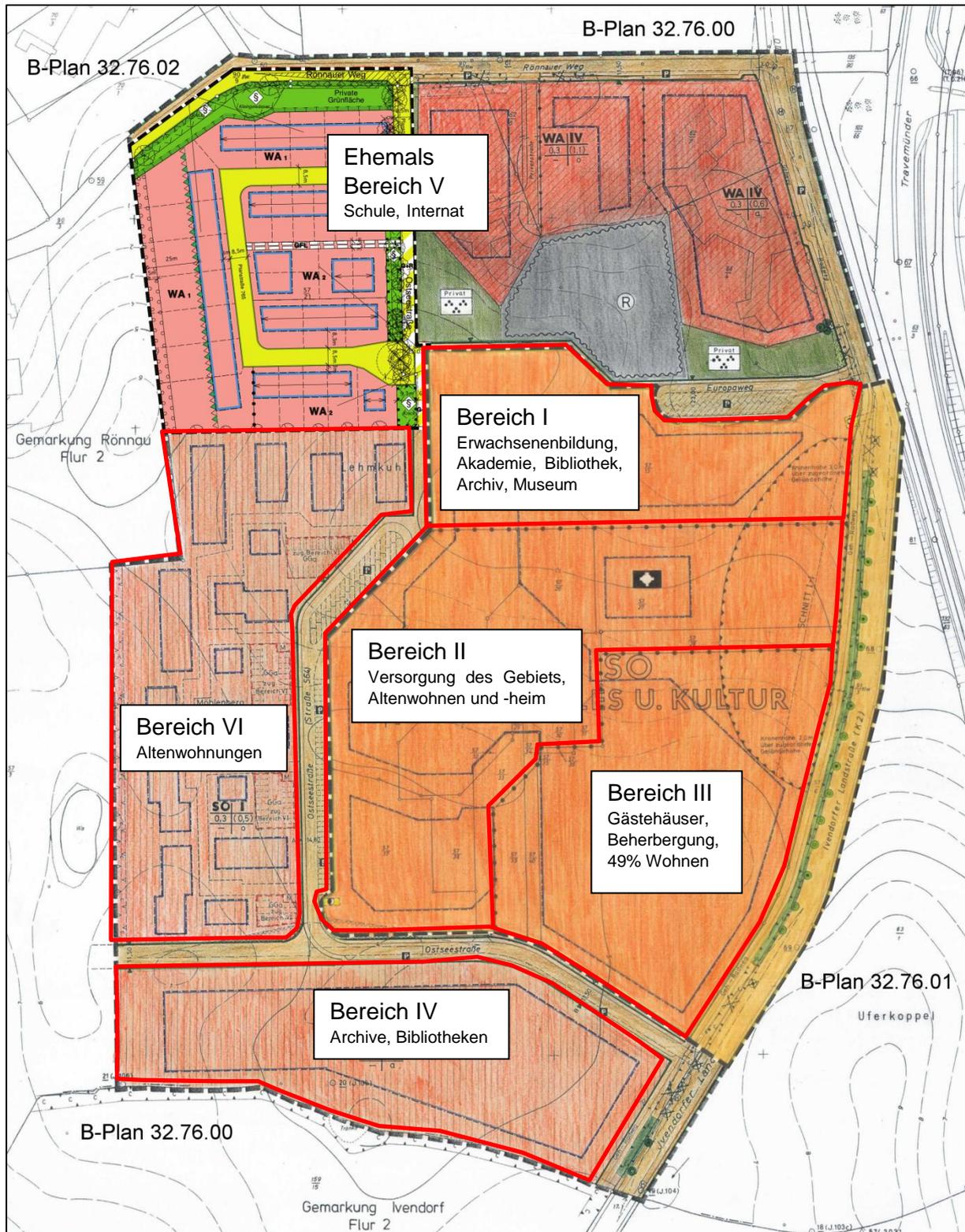


Abb. 1: Darstellung der Bereiche und Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne (Hansestadt Lübeck, 2017)

### Bereich III

- Wohnungen in Gäste- und Appartmenthäusern und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in funktionalem Zusammenhang mit den Einrichtungen im Bereich I stehen,
- Wohnungen für einen nicht wechselnden Personenkreis (Anteil darf 49 % der Geschoßfläche nicht überschreiten, max. 95 m<sup>2</sup> BGF, höchstens 2 Wohn-/Schlafräume).

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

### Bereich IV

- Archive, Bibliotheken.

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

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

### Bereich V

- Internat, Schule.

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

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

### Bereich VI

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

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

Das Plangebiet weist vielfältige Bauformen auf. So ist der Bereich VI geprägt von kleinteiliger Reihenhausbauweise mit weißen Putzfassaden, einer Verschalung mit roten Dachpfannen im Obergeschoss und steilen Pulldächern. Im Zentrum prägen lange, mäandrierende Baukörper mit Rotklinkerfassaden und rotgedeckten Walmdächern das Ortsbild. Jüngeren Baudatums sind die drei Mehrfamilienhäuser im Europaweg 2 a-c mit ihren gelben Klinkerfassaden und den Flachdächern sowie das Alten- und Pflegeheim mit einer grauen Verschalung. Die Geflüchtetenunterkunft ist in den Farben Terrakotta und Grau gehalten.

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

Das Plangebiet verfügt über rund 490 Wohneinheiten; davon werden ca. 150 Wohneinheiten als Ferienwohnungen betrieben. Knapp 70 Dauerwohnungen befinden sich in Reihenhäusern und etwa 270 im Geschosswohnungsbau. Rund 230 Wohnungen sind öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung, die Ende 2027 ausläuft.

### **2.2.1 Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)**

Für die Flächen der ehemaligen Ostsee-Akademie und des angrenzenden Wirtschaftsgebäudes mit Gästehaus und Restaurant liegen konkrete Planungen eines privaten Investors vor. Gegenstand der Planung ist der Abriss der genannten Gebäude und der Neubau von Geschosswohnungen und Reihenhäusern (s. Städtebaulicher Entwurf, Abb. 5). Die Fläche wird nachfolgend „Vorhabenfläche“ genannt.

### **2.2.2 Nutzungen in der Umgebung**

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

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

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

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

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

### **2.2.3 Verkehrliche Erschließung**

#### **a) Fuß- und Radverkehr**

Die Vorderreihe ist in rund 20 Minuten fußläufig erreichbar.

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

#### **b) ÖPNV-Anbindung**

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

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

#### **c) SPNV-Anbindung**

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

#### d) MIV-Anbindung

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

Die Lübecker Innenstadt ist über die B 75 innerhalb von 25 Minuten zu erreichen. In ca. 8 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Siems der Bundesautobahn A226.

### 2.3 Natur und Umwelt

#### 2.3.1 Topographie

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten von im Schnitt 15 m über Normalhöhennull (ü NHN) auf 11 m ü NHN ab. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind. Ein Ausschnitt aus der Senken- und Fließwegkarte zeigt einen Fließweg von Südwest nach Nordost quer durch das Plangebiet sowie eine größere Senke im südlichen Plangebiet (zukünftiges urbanes Gebiet).



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

### 2.3.2 Landschaftsbild / Erholung

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

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

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

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

### 2.3.3 Vegetationsbestand

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

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

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

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

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

Die privaten und oft großflächigen Freiflächen im Plangebiet werden überwiegend durch gepflegtes Abstandsgrün mit wenig strukturreichen Anpflanzungen geprägt. Dies gilt insbesondere für die weitläufigen Freiflächen zwischen der Bestandsbebauung und der Ivendorfer Landstraße, die über-

wiegend durch intensiv genutzte Rasenflächen geprägt sind. Im mittleren nördlichen Teil des Plangebietes werden die Freiflächen rund um die Bebauung bereichsweise durch einige größere Baumgruppen gegliedert.



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

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

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

Zu den angrenzenden Waldflächen ist nach § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 27.10.2023 ein Abstand von mindestens 30 m (Waldabstand) einzuhalten. Die Waldabstandsbereiche werden gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Abbildung 3 sind die beschriebenen und nach derzeitigem Kenntnisstand erhaltens- und schützenswerten bzw. teilweise bereits geschützten Vegetationsbestände dargestellt.

#### **2.3.4 Natur- und Artenschutz**

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

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

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

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

#### **2.3.5 Boden, Wasser, Altlasten**

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

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

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

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Die Ermittlung der abflusswirksamen Flächen erfolgte anhand der festgesetzten Grundflächen/Grundflächenzahlen des Bebauungsplans zzgl. der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen etc., d.h. es wurde für die Berechnungen das Maximum an Flächenversiegelungen zugrunde gelegt. Von diesem Ansatz können konkrete Planungen abweichen. In den Berechnungen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans für die Vorhabenfläche (WA 3 und WA 4) im Norden des Plangebietes zeigt sich beispielsweise, dass die abflusswirksamen Flächen deutlich unterhalb der für den A-RW 1 - Nachweis angesetzten Werte liegen.

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das gesamte Plangebiet ergibt Fall 3 „Extreme Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts“. Aufgrund der Versiegelung, der allgemein schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens und dem früher üblichen Anschluss der Bestandsbebauung an die Kanalisation weicht der Wert für Abfluss mehr als 15 % vom natürlichen Referenzzustand ab. Die zulässigen Grenzwerte für Versickerung und Verdunstung werden als Fall 2 eingehalten.

Mit der Neubebauung in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen eine verbesserte Wasserhaushaltsbilanz gegenüber der Bestandssituation als bereits bebauter Gebiet erreicht werden. Das wasserwirtschaftliche Gutachten empfiehlt den Bau von Gründächern auf neuen Wohngebäuden und Nebenanlagen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen sowie die Anlage von Baumrigolen und Verdunstungsbeeten. So kann der Versickerungs- und Verdunstungsanteil erhöht und der Abflussanteil reduziert werden.

### **2.3.6 Potenzielle Kampfmittelbelastung**

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

### **2.3.7 Denkmalschutz**

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

### 2.3.8 Archäologie

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

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

Um Sicherheit über die zu erwartenden Befunde zu erhalten, sollten daher in bisher unbebauten Bereichen (Grünflächen und Parkplätze) rechtzeitig vor Baubeginn präventiv archäologische Prospektionen bzw. Sondagen veranlasst werden. Auch beim oder nach Abriss von Gebäuden sind die Baugruben zu untersuchen.

### 2.3.9 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der Ivendorfer Landstraße, der Bahnlinie Lübeck-Travemünde Strand – Lübeck Hbf sowie aus den Hafenumschlagsanlagen und Gewerbeflächen des Skandinavienkais betroffen. Eine schalltechnische Untersuchung (LAI RM Consult GmbH, 2024) führte zu dem Ergebnis, dass die Immissionen aus dem Hafenbetrieb und dem Verkehr die Orientierungswerte teilweise überschreiten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen (s. Kap. 6.9. Festsetzungen zum Schutz vor Lärm).

## 2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

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

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

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

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

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

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

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

## 2.6 Bisheriges Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich gelten die folgenden Bebauungspläne:

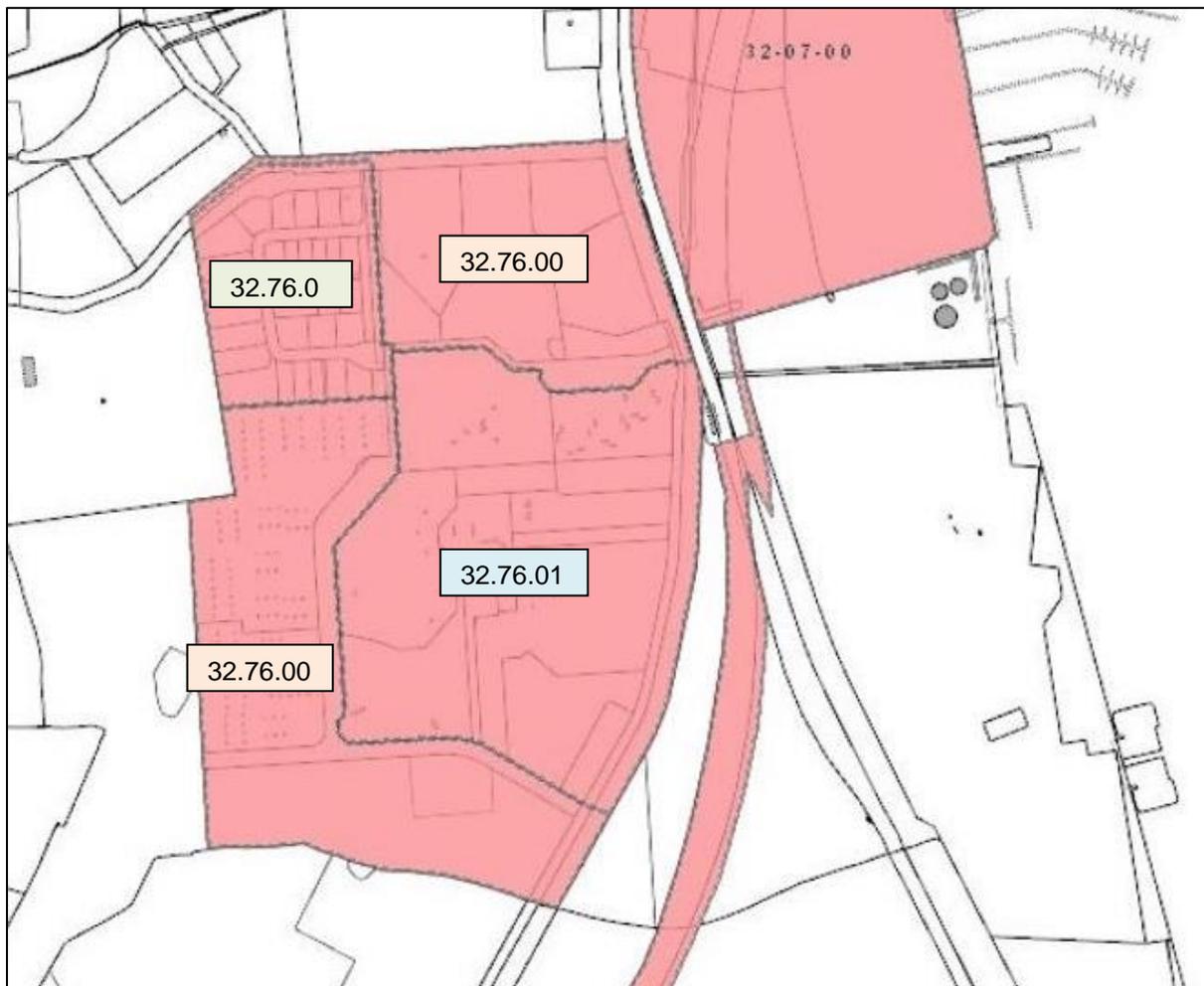


Abb. 4: Derzeit geltende Bebauungspläne

32.76.00 - Rönnauer Weg / Möhlenberg – vom 05.11.1984

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

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

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

Änderungsbebauungsplan 32.76.01 - Rönnauer Weg / Möhlenberg - vom 15.10.1987

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

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

Ersetzender Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnauer Weg – vom 18.09.2013

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

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

Die Wohnbebauung ist mittlerweile vollständig umgesetzt.

Befreiungen

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

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

### **3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs im Siedlungsachsenraum Lübeck.

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

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

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.4 Wohnungsmarktbericht 2022**

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

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

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

### **3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

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

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

### **3.6 Hafentwicklungsplan 2030 (HEP 2030) und Masterplan Skandinavienkai**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.7 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (GLP 2008)**

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

#### Karte 18.1c\_6 Entwicklungskonzept Brodten (2008):

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

#### Karte 7b Biotop- und Nutzungstypen (2008):

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

#### Karte 5b Oberflächengewässer (2008):

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

#### Karte 6 Klima und Luftgüte (ohne Abbildung):

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

#### Karte 7b Biotop- und Nutzungstypen (2008):

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

### **3.8 Klimaanalyse Lübeck (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020)**

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

#### Klimaschutz

Im November 2010 wurde für Lübeck erstmalig ein Klimaschutzkonzept erstellt und von der Bürgerschaft als Handlungsleitfaden für die Stadtverwaltung beschlossen (Integriertes Rahmenkonzept Klimaschutz). Daraus hat die Klimaschutzleitstelle konkrete Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre entwickelt. U.a. wird für Neubauvorhaben empfohlen, die Rentabilität einer gemeinsamen Wärmeerzeugung in der Siedlung (Wärmenetz) zu prüfen bzw. die Dachausrichtung und Dachform so zu gestalten, dass Eigentümer:innen thermische Solaranlagen wirtschaftlich betreiben können.

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

#### Klimaanpassungskonzept (2020)

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

Grundsätzlich sollen bei allen Planungen und Vorhaben die Lösungsansätze der wassersensiblen Stadtentwicklung mit dem Leitbild der „Schwammstadt“ verfolgt und angewendet werden. Dies bedeutet, dass der anfallende Regenabfluss möglichst ortsnah versickert, zurückgehalten, verdunstet, genutzt oder gedrosselt abgeleitet wird. Ziel ist, den naturnahen Wasserhaushalt zu stärken, anstatt das Niederschlagswasser wie bisher möglichst schnell über die unterirdische Kanalisation abzuleiten. Bei Starkregen trägt die wassersensible Stadtentwicklung zum einen zur Überflutungsvorsorge in den Stadtquartieren und zum Gewässerschutz bei, indem es die Kanalisation entlastet und Mischwasserüberläufe aus der Kanalisation in die Gewässer reduziert. Zum anderen wird durch die verstärkte Verdunstung des Niederschlagswassers die Luft gekühlt und damit das Bioklima in der Stadt verbessert, so dass dieser Lösungsansatz auch der Hitzevorsorge dient. Darüber hinaus steht in Trockenzeiten den Pflanzen mehr Wasser im Boden zur Verfügung.

### **3.9 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK**

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

### **3.10 Schutzgebiete und -objekte / NATURA 2000**

#### FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete:

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

#### Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“:

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

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Wohnbebauung auf den Flächen der brachgefallenen Ostsee-Akademie und des benachbarten Wirtschaftsgebäudes sowie für eine Folgenutzung der südlich der Ostseestraße gelegenen Fläche. Spätestens durch die Aufgabe der Ostsee-Akademie, die Kernstück des Pommernzentrums war, ist der Funktionszusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge, festgesetzt als sonstiges Sondergebiet Soziales und Kultur, nicht mehr gewahrt.

Ein weiteres Ziel ist daher die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet sowie einem urbanen Gebiet. In diesem Zuge werden nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes aufgehoben und neue hinzugefügt, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Pommernzentrums zu ermöglichen.

Die planungsrechtlichen Ziele sind im Wesentlichen:

- Nachnutzung brachgefallener Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches des Pommernzentrums zugunsten von Wohnungsbau für ca. 140 neue Wohneinheiten;
- Qualitätssicherung der Neubebauung / Einbindung in den Bestand, ggf. Abstimmung des Fassadenentwurfs im Gestaltungsbeirat;
- Berücksichtigung eines Anteils von mindestens 30 % der neu geplanten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau;
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem urbanen Gebiet (MU);
- Ausschluss von gewerblichen Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet und urbanen Gebiet, um die bestehende Wohnnutzung zu stabilisieren; im östlichen Teilbereich eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Ferienwohnungen;
- Ausschluss von neuen Nebenwohnungen, „erweiterter“ Bestandsschutz für bestehende Nebenwohnungen;
- Aufhebung der Bindung für Altenwohnen sowie Aufhebung der Begrenzung der Wohnfläche und der Zimmeranzahl je Wohnung;
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung der derzeit für die Geflüchtetenunterkunft genutzten Flächen mit Wohnen und das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen in Form eines urbanen Gebiets;
- Sicherung des Alten- und Pflegeheims durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche für den Gemeinbedarf;
- Erhalt der offenen Grünstrukturen und des Charakters des Quartiers durch baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen zu Einfriedungen, Nebenanlagen und Fassadengestaltung;
- Festsetzen von passiven Schallschutzmaßnahmen (u.a. schallgedämmte Lüftungen, Grundrisorganisation);
- Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes für die Neubebauung;
- Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit Unterbringung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebiets aufgrund der erhöhten Bedarfe, die aus der geänderten Nutzungsart im Vergleich zum Bestand erwachsen;

- Erhalt der prägenden und wertvollen Vegetationsstrukturen im Plangebiet wie gesetzlich geschützte Knicks und Feldhecken an den Rändern sowie die gesetzlich geschützten Alleen und Baumreihen innerhalb des Quartiers.

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

## 5. Städtebauliche Konzeption der Vorhabenfläche

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

Aufgrund der attraktiven Förderbedingungen beabsichtigt die Vorhabenträgerin nach derzeitigem Stand, mehr als die Hälfte und damit deutlich mehr als die vorgegebenen 30 % der Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu errichten. Hierfür sind zunächst die Häuser 1 bis 3 vorgesehen (s. Abb. 5).

Die Geschosswohnungsbauten sind in dreigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss konzipiert. Die Reihenhausbebauung, die an die Bestands-Reihenhausbebauung im Westen und die Einfamilienhausbebauung im Nordwesten anschließt, soll mit zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden und kann damit städtebaulich zwischen den bestehenden zweigeschossigen Reihenhäusern und dem geplanten Geschosswohnungsbau vermitteln.

Die geplanten Reihenhäuser im Teilgebiet WA 3 erhalten angelehnt an die Bestands-Reihenhausbebauung Satteldächer, die Gebäude des Geschosswohnungsbaus im Teilgebiet WA 4 ein begrüntes Flachdach, welches der Regenrückhaltung dient, durch die Verdunstung das Mikroklima verbessert und durch den Bewuchs als Nahrungsquelle für Insekten und Vögel dient.

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

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

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

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

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



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf für die Neubebauung (Teilgebiete WA 3, WA 4), Stand März 2024

## 6. Inhalt der Planung

### 6.1 Flächenbilanz

<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>115.945 m<sup>2</sup></b>
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	73.383 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet	ca.	18.155 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf (Alten- und Pflegeheim)	ca.	7.791 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.250 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca.	14.704 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca.	662 m <sup>2</sup>

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

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

Ebenfalls ausgeschlossen werden Nebenwohnungen. Hierunter werden Wohnungen verstanden, die zum überwiegenden Teil des Jahres (mehr als 50 % der Tage eines Jahres) unbewohnt sind. Mit dem Ausschuss von Nebenwohnungen soll verhindert werden, dass Wohnraum für die dauerhafte Wohnnutzung verloren geht. Da Nebenwohnungen die überwiegende Zeit des Jahres leer stehen, hat diese Art der Nutzung negative Auswirkungen auf den Charakter und die Funktion der Wohngebiete sowie die Nachbarschaft. Negative Effekte, bspw. als Folgen einer mangelnden Auslastung der technischen und sozialen Infrastrukturen oder fehlende soziale Kontaktmöglichkeiten in den Wohngebieten, sind aufgrund des in der Regel längeren Leerstands noch stärker als bei Ferienwohnungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets im Sinne der BauNVO ist bei einer weiteren Zunahme von Nebenwohnungen auf Dauer gefährdet. Auf Grundlage dieser besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist es,

die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung“ zu unterwerfen. Die Differenzierungen müssen sich dabei auf bestimmte Anlagentypen beziehen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 2014 - 4 BN 8.14 (VGH München)). Mit Nebenwohnungen, die an mehr als der Hälfte des Jahres unbewohnt sind, wird in der betreffenden Ausschlussfestsetzung ein Anlagentyp definiert, der im § 22 BauGB Verwendung findet und sich eindeutig zu Dauerwohnnutzungen abgrenzt.

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

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

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

### **6.2.2 Urbanes Gebiet**

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

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

### **6.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf**

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

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

### Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ von ca. 0,34 und liegt damit leicht über dem bisher zulässigen Maß, aber immer noch bei einem für allgemeine Wohngebiete üblichen und verträglichen Maß der baulichen Nutzung. Terrassen und deren Überdachungen, Balkone und Vordächer können das zulässige Maß um 20 % überschreiten. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da zumeist das reine Gebäude bereits die zulässige Grundfläche ausschöpft und Terrassen und Balkone als Außenwohnbereiche dennoch regulär zugelassen werden sollen.

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

#### Urbanes Gebiet

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

#### Gemeinbedarfsfläche

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

#### Überschreitung für Stellplätze, Nebenanlagen etc. (GRZ II)

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

Im Teilgebiet WA 3 sollen die Stellplätze auf einer der Hausgruppe zugeordneten Fläche untergebracht werden. Für die Errichtung der Stellplatzanlage sowie die Bereitstellung von Flächen für Nebenanlagen wie Erschließungswege, Müllsammelstationen, Lagerräume oder Technik ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,65 überschritten werden darf. Hintergrund für die Abweichung ist, dass das Gebiet insgesamt nicht unterkellert wird, sodass ausreichend Abstellflächen für Fahrräder, Gartenutensilien u.Ä. ausschließlich oberirdisch nachgewiesen werden können.

Im Teilgebiet WA 4 sollen die erforderlichen Stellplätze teils in einer Tiefgarage unterhalb des Baukörpers, teils auf oberirdischen, den Gebäuden zugeordneten Stellplatzanlagen untergebracht werden. Unter Berücksichtigung weiterer Flächen für Nebenanlagen (Erschließungswege, Technikräume, Müllsammelstationen o.Ä.) ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden darf.

Im Teilgebiet WA 2 nehmen die vorhandenen Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen zusammen mit den Gebäuden bereits ein Maß von ca. 60 % des Grundstücks ein, weshalb für dieses Teilgebiet ebenfalls eine abweichende zulässige GRZ II von 0,6 festgesetzt wird.

### **6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

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

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

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

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

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

## **6.5 Nebenanlagen**

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

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

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

## **6.6 Erschließung**

### **6.6.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen und innere Erschließung**

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

### **6.6.2 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

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

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

Das Wegerecht im WA 4 schließt an ein Wegerecht auf der Gemeinbedarfsfläche an, welches sich in der Realität als private Erschließung von privaten Stellplatzanlagen darstellt (Flurstück 57/56). Da die Eigentümer:innen der Gemeinbedarfsfläche im vorliegenden Bebauungsplanverfahren jedoch nicht Vertragspartner der Stadt sind, kann dieses Wegerecht nicht grundbuchlich gesichert werden.

### **6.6.3 Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze**

#### Anzahl der Kfz-Stellplätze

Für die Vorhabenfläche (Teilgebiet WA 3 und WA 4) und das urbane Gebiet wird eine Stellplatzquote für Pkw festgesetzt. Danach ist bei Eigentumswohnungen je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Bei freifinanzierten Mietwohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit und bei geförderten Mietwohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit anzuwenden.

Aus städtebaulicher Sicht wird dieser Stellplatzschlüssel in Anbetracht der Lage und Anbindung des Gebiets für Neubauten als angemessen angesehen. Über die Ivendorfer Landstraße mit dem gut ausgebauten Geh- und Radweg ist das Travemünder Zentrum mit vielen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in ca. fünf Fahrradminuten, fußläufig in etwa einer Viertelstunde zu erreichen. Auch die bestehende Buslinie im Quartier und der benachbart gelegene Bahnhof mit Anbindungen in Richtung Travemünder Strandbahnhof und Lübeck Hauptbahnhof sowie zwei zusätzlich den Bahnhofpunkt anführende Buslinien sind gut geeignet, um auf ein eigenes Kfz zu verzichten.

#### Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen

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

#### Öffentliche Parkplätze/Besucherparkplätze

In der Ostseestraße sind ca. 60 öffentliche Parkplätze und im Europaweg sind 24 Parkplätze vorhanden. Öffentliche Parkplätze sind daher in ausreichender Anzahl vorhanden, sodass auf die Ausweisung zusätzlicher Besucherparkplätze auf der Vorhabenfläche verzichtet wird. Durch die Überplanungen in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 sowie MU entfallen keine öffentlichen Parkplätze.

### Fahrradabstellanlagen

Fahrradschuppen sind regulär außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die vorgesehene Planung im Teilgebiet WA 4 und im urbanen Gebiet lässt ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Fahrradstellplätzen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl an Fahrradstellplätzen erfolgt anhand der Zimmeranzahl in den Wohnungen:

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

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

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

## **6.7 Ver- und Entsorgung**

### **6.7.1 Energie- und Trinkwasserversorgung**

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

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

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

### **6.7.2 Löschwasserversorgung**

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

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

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

### **6.7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation der Entsorgungsbetriebe.

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

Das Entwässerungskonzept sieht für die Vorhabenfläche keine Versickerungsmaßnahmen vor, da der vorliegende Boden wenig versickerungsfähig ist. Stattdessen soll die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers weitestgehend wie im Bestand beibehalten und über das bestehende Regenziel (RW-Siel) zum Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich des Europawegs abgeleitet werden. Das vorhandene RRB weist aktuell ein Volumen von rd.  $V=700 \text{ m}^3$  auf und ist nach Angaben der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck noch aufnahmefähig. Zur Entlastung des RRB und des RW-Siels soll das Niederschlagswasser im Vorhabengebiet (über Gründächer, Rigolen o.Ä.) gespeichert und in erster Linie für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung nachhaltig verwendet werden. Darüber hinaus gehende Wassermengen sollen gedrosselt in das RW-Siel und das RRB abgegeben werden.

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.7.4 Abfallentsorgung**

Hinsichtlich der Abfallentsorgung für das Vorhabengebiet werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Nebenanlagen gesichert. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über den Europaweg und die Ostseestraße.

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

### **6.8 Grün, Natur und Landschaft**

#### **6.8.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläche**

Die Anzahl der Kinder im Plangebiet wird sich durch die geänderte Nutzungsart (allgemeines Wohngebiet, keine Beschränkung auf Altenwohnen) sowie die Wohnungsneubauten in den nächsten Jahren vsl. erhöhen. Im Vergleich zum Bestand erwachsen hieraus größere Bedarfe an Kinderspielflächen. Daher soll im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz für bis zu 12-jährige Kinder mit einer Größe von 1.250 m<sup>2</sup> am nordwestlichen Rand der für die Wohnungsneubauten am Europaweg vorgesehenen Fläche (Vorhabenfläche) neu geschaffen werden. Der konkrete Spielplatzbedarf wurde auf Basis des flächenbezogenen Richtwerts gemäß DIN-18034 im Zusammenhang mit den empfohlenen Mindestgrößen ermittelt. Die Übertragung und Herrichtung der Fläche wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin.

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

#### **6.8.2 Pflanz- und Erhaltungsbindungen**

##### Sicherung von wertvollen Vegetationsstrukturen

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

- Knick am Westrand;
- Feldhecke und Straßenbäume an der Ivendorfer Landstraße (zwischen Straße und Rad- und Fußweg);

- Knick/Feldhecke auf privaten Grundstücksflächen (WA 5) westlich des Fuß- und Radweges an der Ivendorfer Landstraße;
- Straßenbäume im Europaweg, in der Ostseestraße und im Bereich privater Stellplatzanlagen;
- Alleen und Baumreihen auf privaten Grundstücksflächen, insbesondere parallel zur Ostseestraße und parallel zur privaten Erschließungsachse zum Alten- und Pflegeheim;
- 6 Ersatzbäume im MU an der Ivendorfer Landstraße (Ersatzpflanzungen im Zuge des Baus der Geflüchtetenunterkunft);
- Weitere Einzelbäume im Plangebiet, z.B. markante Einzelbäume im WA 1 und WA 2.

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

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

#### Pflanzung von zusätzlichen Vegetationsstrukturen

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

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

Für die überplanten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen, von denen voraussichtlich ein großer Teil im neuen Quartier gepflanzt werden kann. Hierzu schafft der Bebauungsplan mit den Festsetzungen zur Begrünung, bspw. Stellplatzanlagen mit 1 Laubbaum je angefangenen 6 Stellplätzen sowie rahmenden Laubholz-Hecken ab mehr als 4 Stellplätzen sowie Pflanzung von 1 Laubbaum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, neue Vegetationsstrukturen im Gebiet.

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

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

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

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

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

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünten Oberflächen und Fassaden aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung. Eine vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgarage von mind. 50 cm bzw. im Bereich von Baumpflanzungen von mind. 1,0 m Substrataufbau schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Gleichzeitig kann durch die Bepflanzung von Fassaden ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt und Verdunstung im Quartier geleistet werden.

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

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

Im Rahmen des erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurde auf der Grundlage des geltenden Planrechts eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es wurde für die einzelnen Teilgebiete geprüft, ob die planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsraten geringer, höher oder gleichbleibend ausfallen. Die Bilanzierung zeigt auf, dass mit den gegenüber dem geltenden Planrecht geänderten Festsetzungen von keiner zusätzlichen Versiegelung auszugehen ist.

### **6.9 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm**

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

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

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

#### Hafenlärm

Seehafenumschlagsanlagen sind explizit vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Die Beurteilung hierfür erfolgt nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1. Für die Beurteilung in Allgemeinen Wohngebieten entspricht der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 dem Immissionsrichtwert der TA Lärm. Im Nachtzeitraum liegt der Orientierungswert nur für Gewerbelärm

5 dB(A) unterhalb dem für Verkehrslärm und entspricht damit ebenfalls dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Schutz der Wohnbebauung im Plangebiet vor Hafенlärm tags in der Bestandssituation, d.h. unter Berücksichtigung der Festsetzungen der geltenden benachbarten Bebauungspläne und Planfeststellungsbeschlüsse des Skandinavienkai, sichergestellt ist.

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

In Schleswig-Holstein ist die DIN 4109 (aktuelle Fassung Januar 2018) baurechtlich eingeführt und dementsprechend anzuwenden. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden schutzbedürftige Räume (Tages- und Nachtnutzungen) und Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Nachtnutzung), unterschieden.

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

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

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

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

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

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

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

### Gewerbelärm

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

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

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

### Sportlärm

Zur Beurteilung der nördlich des Plangebiets am Rönnaer Weg gelegenen Sportanlage wurde gemäß DIN 18005, Teil 1 die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen.

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

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

### Verkehrslärm

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

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile der Ivendorfer Landstraße wurden der schalltechnischen Untersuchung (2012) zum Bebauungsplan 32.76.02 der Hansestadt Lübeck entnommen. Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2030) wurden von der Deutschen Bahn AG, DB Umwelt zur Verfügung gestellt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

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

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten sind. Diese Bereiche sind indes nicht für eine Bebauung vorgesehen.

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

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

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

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

#### Maßnahmen

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

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

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

Außenwohnbereiche sind in diesem Bereich zur Ivendorfer Landstraße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen.

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

#### Lärm durch wohnungsbezogene Stellplatzanlagen

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

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

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

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

### **6.10 Baugestalterische Festsetzungen**

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

#### Dächer

Für die geplanten Reihenhäuser im Teilgebiet WA 3 sind in Anlehnung an die bestehenden Reihenhausergruppen in Teilgebiet WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 35° zulässig. Alle anderen Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen im Plangebiet sind bei Neubau als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 10° auszuführen und zu begrünen.

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

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

#### Fassaden

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

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

#### Einfriedungen

Mit dem Ziel, in der Siedlung einen möglichst grün geprägten, einheitlichen Straßenraum zu schaffen, wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den festgesetzten Wegerechten für die Allgemeinheit nur in Form von Laubholzhecken gemäß Pflanzliste c) mit einer Höhe von mindestens 1,0 m zulässig sind. Um den Abgrenzungs- und Sicherheitsbedürfnis der Wohnbevölkerung zu entsprechen, sind zusätzlich zu Hecken grundstückseitig durchsehbare Draht- und Metallzäune mit einer Höhe von maximal

1,20 m zulässig. Die Zäune sind zum Grundstück hin zu orientieren, die Hecke zu öffentlichen Flächen. Da das Gebiet von offenen Grundstücken geprägt wird, sind die Einfriedungen zum öffentlichen Raum nicht verpflichtend, d.h. es kann gänzlich auf eine Einfriedung verzichtet werden.

Darüber hinaus sind zur Begrünung des Quartiers sowie als Sicht- und Blendschutz der umliegenden Wohngebäude oberirdische Stellplatzanlagen (> 4 Stellplätze) an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Laubholzhecken gemäß Pflanzliste c) dauerhaft zu einzugrünen.

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

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, dabei dürfen sie eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und/oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind im Hinblick auf die Nähe zur Ivendorfer Landstraße, zu den Bahnschienen und zu den Schiffsverkehrsrouten auf der Trave hingegen unzulässig. Zudem soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll (insbesondere im urbanen Gebiet).

## **6.11 Nachrichtliche Übernahmen**

### Waldabstand

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

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

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

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

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

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

### **7.1 Finanzielle Auswirkungen**

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

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

### **7.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung**

#### Zusätzliche Wohneinheiten

Das unter 5. beschriebene Neubauvorhaben, welches in den Teilbereichen WA 3 und WA 4 realisiert werden soll, beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt rund 140 Wohneinheiten (WE), die sich wie folgt auf die Wohnungstypen verteilen:

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

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

#### Geförderter Wohnungsbau

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

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

### **7.3 Wohnfolgebedarfe**

#### Zu erwartende Anzahl der Bewohner:innen

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

#### Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

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

#### Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Für ein Neubauvolumen von ca. 140 Wohneinheiten ist mit einem Grundschulbedarf von 6 Kindern pro Jahrgang zu rechnen. Aufgrund der allgemein umfassenden Bautätigkeit in Travemünde (bspw. Entwicklung der Neuen Teutendorfer Siedlung) kann der Zuwachs an Grundschulkindern derzeit nicht mehr in den vorhandenen Räumlichkeiten aufgefangen werden. Eine Erweiterung der Grundschule oder ein Grundschulneubau werden kurz- bis mittelfristig notwendig.

### Spielplatzbedarf

Aufgrund der Überplanung des Wohngebiets und der damit entfallenen Beschränkung auf Altenwohnen sowie der im näheren Umfeld fehlenden Spielplätze ist die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes Bestandteil der Planung. Der konkrete Spielplatzbedarf wurde auf Basis des flächenbezogenen Richtwerts gemäß DIN-18034 im Zusammenhang mit den empfohlenen Mindestgrößen ermittelt und beträgt rund 1.250 m<sup>2</sup>. Die Übertragung und Herrichtung der Fläche wird Bestandteil des Erschließungsvertrags zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin.

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

#### **7.4 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

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

#### **7.5 Verkehrliche Auswirkungen**

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

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

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

#### **7.6 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

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

## 7.7 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Anhand der Untersuchungsergebnisse der faunistischen Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung (Lutz, Mai 2024) wurde festgestellt, ob die Umsetzung des Bebauungsplans 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße – gegen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen könnte bzw. inwieweit Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Die Vorschriften des Artenschutzes finden sich in den §§ 44 und 45 BNatSchG. Die gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände (Kurzdarstellung) wurden berücksichtigt:

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

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

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

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

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

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

### 7.7.1 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

#### Integrierte Lage

Das Plangebiet ist am südlichen Ortsrand Travemündes gelegen und entwickelt eine bestehende Siedlung fort. Die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Ostsee-Akademie und Neuordnung des Sondergebiets zugunsten von im Wesentlichen Wohnen entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu begrenzen. Das Ortszentrum Travemünde kann zu Fuß und per Fahrrad auf kurzem Wege erreicht werden. Der Standort ist durch mehrere Buslinien und den Bahnhofpunkt Lübeck-Travemünde Skandinavienkai an den ÖPNV/SPNV angebunden.

#### Energetische Optimierung

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

### Versorgungstechnik/Energiekonzept

Für die konkret neu zu bebauenden Teilgebiete WA 3 und WA 4 ist ein Energieversorgungskonzept erstellt worden. Ziel ist, unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen in den geplanten Gebäuden, eine nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung zu erreichen. Im Rahmen dieses Konzeptes werden Wege aufgezeigt, langfristig eine möglichst CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung zu erreichen. Fossile Energieträger sowie feste Biomasse sind dabei unzulässig. Die Energieversorgung wird daher durch Wärmepumpen ggf. in Verbindung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gesichert. Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen werden im gesamten Gebiet ermöglicht, die Anlage von Solaranlagen soll zukünftig neben den Dächern der Gebäude auch an Fassaden zulässig sein.

### Kleinklima

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

### **7.7.2 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisiko-Gebieten oder Überschwemmungsgebieten.

Südlich der Ostseestraße befindet sich ein größerer Bereich mit Senken bis 70 cm Tiefe, der tendenziell bei Starkregen überflutet werden kann. Für zukünftige bauliche Veränderungen im Gebiet sind die genannten Höhenentwicklungen und vorhandenen Geländesenken zu berücksichtigen, sodass jegliche Art von Schäden und Beeinträchtigungen, insbesondere auf privaten Flächen, vermieden werden.

Im Bestand wird das Wasser der Topographie folgend über die öffentlichen Verkehrsflächen der Ostseestraße und des Europawegs von Süden nach Norden in Richtung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens geleitet. Im Teilgebiet WA 4 soll der zentrale Erschließungsweg als zusätzlicher Notwasserweg dienen.

### **7.8 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

#### Abriss bestehender Gebäude

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

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

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

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

Für Nebenwohnungen gilt gemäß klarstellender Festsetzung des Bebauungsplans ein Bestandschutz für alle Nebenwohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestanden. Wird die eigene Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans

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

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

#### Wegfall von überbaubaren Grundstücksflächen im Waldabstand

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

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

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

#### Weiterbetrieb der Geflüchtetenunterkunft

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

### Umsetzung der Festsetzungen im Bestand

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

### **7.9 Auswirkungen auf die Hafententwicklung**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Bodenordnung

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

### Städtebaulicher Vertrag

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

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

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

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 07.12.2020 die Aufstellung des Bebauungspla-nes 32.77.00 – Europaweg/Ostseestraße – beschlossen. Die Anmerkungen der städtischen Berei-che sind in die Begründung zum Aufstellungsbeschluss eingeflossen.

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

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, da die Belange von Kindern und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche in die Planung eingestellt worden sind. Darüber wurden die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt, da es sich bei der Bebauungsplanung um eine überwiegend flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung handelt. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen vorbehalten.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

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

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

### Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 28.11.2024 als Satzung beschlossen.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05. Juli 2024 (GVOBl. S. 504)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert am 30. September 2024 (GVOBl. S. 734)

## **9.3 Fachgutachten**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

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

L.S.

Lübeck, 16.01.2025  
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Hagen  
Senatorin

gez. Schröder  
Bereichsleiter

## **Anlage 1 zur Begründung**

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

**Prüfende Stelle:**

Hansestadt Lübeck  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Mühlendamm 12  
23552 Lübeck

**Ausarbeitung:**

claussen-seggelke stadtplaner  
Lippeltstraße 1  
20097 Hamburg

## Rechtsgrundlagen

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

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

## A. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

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

<b>Zukünftiges Planrecht</b>	
<i>Bezeichnung:</i>	Bebauungsplan 32.77.00
<i>zukünftig zulässige Nutzungen:</i>	Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet
<i>Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Erläuterung:</i>	Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandel
<i>Größe der Baugebiete</i>	ca. 99.500 m <sup>2</sup>
<i>festzusetzende Grundflächenzahl</i>	0,3 – 0,4
<i>zukünftig zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB</i>	ca. 32.000 m <sup>2</sup>
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup></i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup></i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 70.000 m<sup>2</sup> oder mehr</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Kommentar:</b>	<b>Im Ergebnis ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen.</b>

## C. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuchs

### 1. Merkmale des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

## 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

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

2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<b>Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	<b>Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	<b>Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel" grenzt südwestlich an das Plangebiet.  <b>Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.</b>	[ ]	[x]
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<b>Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<b>Weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<b>im Plangebiet nicht vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<b>im Plangebiet nicht vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden	Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.  Eine bisher durchgeführte Prüfung der Versöhnungskirche hat keinen vorhandenen Denkmalwert erkannt.  Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich	[ ]	[x]

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

#### D. Ergebnis der Prüfung

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

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