Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/04260
öffentlich

Lübeck, 07.10.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – Satzungsbeschluss und zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplanes - abschließender Beschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.11.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.11.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
21.11.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.11.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.11.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Entwurf der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf des Bebauungsplanes 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – sowie die in der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu Änderungen der ausgelegten Bauleitplanentwürfe abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zu den Bauleitplänen noch von Belang sind.

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

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

2. Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein nach § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Änderungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

4. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) als Satzung beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) gebilligt.

5. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren beteiligt. 1.201 Haushalt und Steuerung 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften 2.500 Soziale Sicherung 3.370 Feuerwehr 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz 3.700 Entsorgungsbetriebe 3.820 Stadtwald 4.040 Fachbereichscontrolling 4.491 Archäologie und Denkmalpflege 5.660 Stadtgrün und Verkehr 5.691 Lübeck Port Authority
Ergebnis:	Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe Anlage 1)
Beteiligung von Kinder und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [X] Nein Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [ ] freiwillig

[X] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)
[X] Zu den mittelbaren Auswirkungen siehe Punkt 9 der Begründung zum Bebauungsplan

Begründung:
siehe Anlagen 3 und 7

Anlagen:
1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
2 113. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan und Änderungsplan, Fassung zum abschließenden Beschluss
3 Begründung zur 113. Änderung der Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss
4 Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier –, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
5 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
6 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
7 Begründung zum Bebauungsplan 32.14.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – und zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Stand: 07.10.2016

Allgemeine Vorbemerkungen:

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

Teil A: Erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Teil B: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)

Teil C: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Teil D: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

Teil E: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Zu Teil A: Nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf in Teilen geändert und / oder ergänzt worden. Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 20.06.2016 beschlossen, dass für den Fall, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch wurden zwei eingeschränkte Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Zu Teil B: Die Entwürfe der Bauleitpläne mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 öffentlich ausgelegen.

Zu Teil C: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme zum jeweiligen Planentwurf bis einschließlich 05.08.2016 aufgefordert. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 48 Behörden, Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) und sonstige Beteiligte sowie 16 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis dieser Beteiligung sind insgesamt 29 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Zu Teil D und E: In den Teilen D und E werden all jene Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren behandelt, die für die abschließende Ab-

wägungsentscheidung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, deren Inhalte im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind oder wodurch die Inhalte der Bauleitpläne in einer Art und Weise geändert worden sind, so dass damit die Grundlage für den Einwand entfallen ist oder derselbe Einwender die im ersten Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren durch neue Stellungnahmen konkretisiert und aktualisiert hat, werden hier nicht mehr aufgeführt. Hierzu wird auf den Prüf- und Abwägungsbericht vom 22.04.2016 (mit Ergänzung vom 20.06.2016), Teil A und B verwiesen.

Aufgestellt: Lübeck, den 07.10.2016

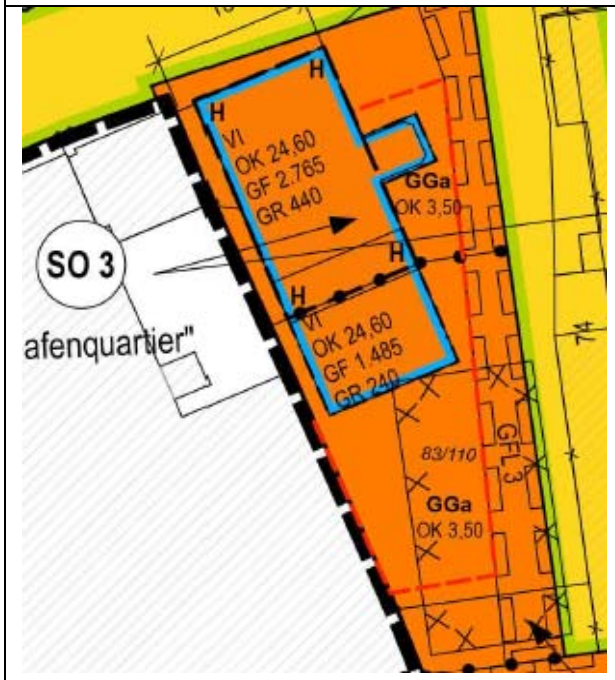
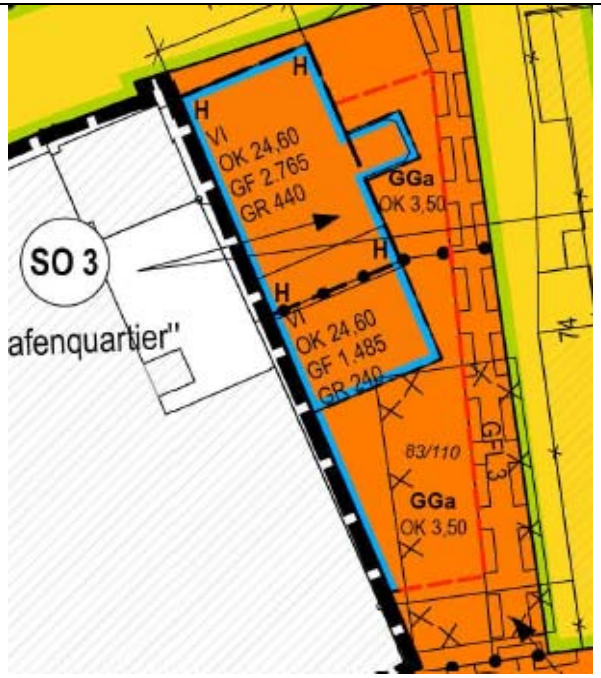
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Bi

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers und Küssner Stadtplaner, Hamburg

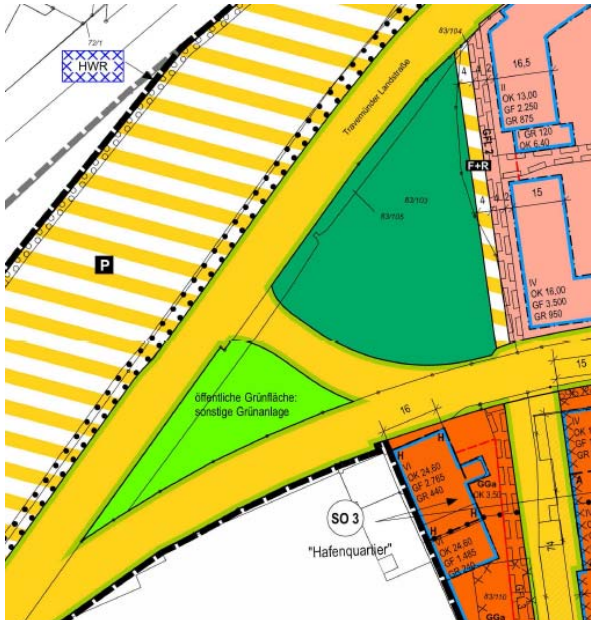
Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – und zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Stand: 07.10.2016

Teil A: Auswertung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Auf die allgemeinen Vorbemerkungen wird verwiesen.

Nr. 1 Verschiebung des westlichen Geltungsbereiches sowie Ergänzung Baugrenze im Bereich Auf dem Baggersand 17		
Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	**Fassung zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren**	**Begründung der Änderung und Betroffenheit**
		**Begründung:** In dem in Rede stehenden Bereich wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan32.07.00 überplant. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan 32.07.00 als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem entsprechenden Nutzungskatalog festgesetzt. Ziel ist es im Rahmen der Revitalisierung des Fischereihafens auch in diesem Bereich künftig Nutzungen analog zum neuen angrenzenden Hafenquartier zuzulassen und den Bereich damit insgesamt aufzuwerten. In der Planzeichnung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist hierbei eine zeichnerische Ungenauigkeit entstanden, so dass der Zwischenraum zwischen Hochhaus und den westlich angrenzenden Gewerbehallen nicht mehr bebaubar wäre. Von daher soll dieses als Änderung nach der Offenlage korrigiert werden, so dass die Baugrenzen an die östlich bestehende Halle anschließt und ein nahtloser Übergang zwischen den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 32.14.00 und des angrenzenden weiterhin rechtsverbindlichen Bebau-

		ungsplans 32.07.00 wieder hergestellt ist. In der Planzeichnung wurde der Geltungsbereich somit nach Osten an das Hochhaus verschoben und eine Baugrenze in südliche Richtung entlang des Geltungsbereichs ergänzt (siehe Planausschnitte). **Betroffenheit:** Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Eine inhaltliche Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Als betroffene Öffentlichkeit wurde der Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 23.08.2016 beteiligt.
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	**Prüfung und Abwägung**	**Beschlussvorschlag**
1.1 Stellungnahme des Eigentümers zur Verschiebung des Geltungsbereiches und Ergänzung der Baugrenze (Schreiben vom 06.09.2016) In der Sache wird die Notwendigkeit der Änderung nicht verstanden. Insbesondere wird nicht übersehen, inwieweit die Verschiebung der Baugrenzen nach Osten z.B. den Anbau von Balkonen an der Westseite des Hochhauses erschwert oder unmöglich macht. Insofern bitte ich meinen Architekten um eine notwendige Klärung mit Stadtplanung und Bauordnung. Hinweis: Das beauftragte Architekturbüro hatte bereits mit Schreiben vom 31.08.2016 folgende Stellungnahme abgegeben: Die BauNVO § 23 lässt zwar die Überschreitung von Baugrenzen zu, dies muss aber über einen Befreiungsantrag mit dem Bauamt abgestimmt	Dem Architekturbüro wurden mit Email vom 01.09.2016 Anlass und Inhalt des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nochmal ausführlich erläutert und Planausschnitte zur Verdeutlichung angehängt. Bei der Änderung handelt es sich lediglich um Korrektur einer zeichnerische Ungenauigkeit, die im Zuge der Umsetzung des Beschlusses des Bauausschusses vom 20.06.2016 in der Auslegungsfassung der Planzeichnung entstanden ist. Einschränkungen der Bebaubarkeit sind hiermit nicht verbunden. Vielmehr wird die Bebaubarkeit zwischen den gewerblichen Hallen und dem Hochhaus wie im Ursprungsplan durch die Korrektur wieder hergestellt. In der Abwägung der berührten Belange wird an der Plankorrektur festgehalten.	nicht berücksichtigen

werden. Die vorherige Fassung des B-Plans sah die Baugrenze direkt an der Grundstücksgrenze vor. Hier wäre ein Befreiungsantrag nicht erforderlich gewesen. Klären Sie uns bitte auf, weshalb der Eigentümer dieser Änderung zustimmen sollte.		
Nr. 2 Dreickswäldchen: Künftige Festsetzung bzw. Darstellung als öffentliche Grünfläche		
Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	**Fassung zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren**	**Begründung der Änderung und Betroffenheit**
Plankarte Bebauungsplan 	**Plankarte Bebauungsplan** 	**Begründung:** Die Untere Forstbehörde hatte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung auf den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m zwischen dem sogenannten Dreieckswäldchen und der neuen Bebauung auf dem Baggersand hingewiesen. Mit einer planungsrechtlichen Umwandlung der Waldfläche in Öffentliche Grünfläche kann die geplante Bebauung in dem vorgesehenen Abstand von 10 m errichtet werden. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt ohne Zweckbestimmung, da die Festsetzung keiner weiteren Konkretisierung bedarf. Bei dem sogenannten Dreieckswäldchen handelt es sich um eine begrünte bzw. mit Bäumen und Gehölzen bestandene Fläche, die auch in diesem Sinne er- und unterhalten, aber nicht in spezifischer Weise genutzt werden soll. Analog dazu wird die Zweckbestimmung auf der südlichen Grünfläche ebenfalls angepasst (vorher öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung sonstige Grünanlage). Durch die planerische und rechtliche Umdeklarie-

Plankarte Flächennutzungsplanänderung

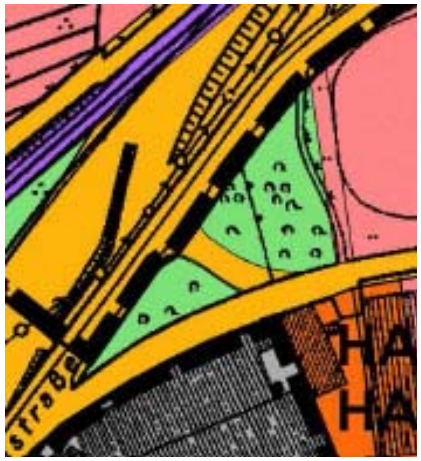
Bebaungsplan, Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

2.1 Zur Kompensation für die im Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 1 – SO 3) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden

- die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 1 sowie SO 2 und SO 3 im Umfang von 878 qm,
- die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 878 qm sowie
- die externe Ausgleichsmaßnahme „Anpflan-

Plankarte Flächennutzungsplanänderung



Zu 1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen

Zu 2.1 Zur Kompensation für die im Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 1 – SO 3) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden

- *die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 1 sowie SO 2 und SO 3 im Umfang von 878 qm,*
- *die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 878 qm sowie*
- *die externe Ausgleichsmaßnahme „Anpflanzung von 48 Einzelbäumen“ auf der*

rung bleibt der Status Quo auf der Fläche defacto erhalten, es werden lediglich Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorgenommen werden müssen. Die „Habitatbäume“ auf der Fläche sind bei den Verkehrssicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Für die Umwandlung des Waldes ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dementsprechend erhöht und angepasst.

Es wird auf die Ausführung im Prüf- und Abwägungsbericht Teil C hingewiesen.

Betroffenheit:

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der planerische Grundgedanke (Erhalt einer baumbestandenen Fläche) bleibt insgesamt erhalten, das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird nicht verändert. Eine Betroffenheit der Öffentlichkeit wird durch Erhalt des Status Quo nicht gesehen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt

Die von der Änderung betroffenen Behörden (Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Stadtwald sowie Stadtgrün und Verkehr, die Untere Naturschutzbehörde, die Kurbetriebe Travemünde und die Untere Forstbehörde) wurden i.S. eines Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmens eines Abstimmungstermins am 26.08.2016 beteiligt. Darüber hinaus wurden die Naturschutzverbände als betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.08.2016 beteiligt.

zung von 72 Einzelbäumen“ auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet. 2.2 Zur Kompensation für die im Teilbereich Baggersand (WA 2) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden - die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 2 im Umfang von 664 qm und - die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 664 qm auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet. 2.3 Zur Kompensation für die auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsflächebesonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen - „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 1.066 qm, - „Anpflanzung von 13 Einzelbäumen“ und - „Waldaufforstung“ im Umfang von 1.102 qm auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.	*Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14* *zugeordnet.* *Zu 2.2 Zur Kompensation für die im Teilbereich Baggersand (WA 2) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden* - *die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 2 im Umfang von 664 qm und* - *die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 664 qm auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück278/14* *zugeordnet.* *Zu 2.3 Zur Kompensation für die auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsflächebesonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen* - *„Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 1.066 qm,* - *„Anpflanzung von 9 Einzelbäumen“ und* - *„Waldaufforstung“ im Umfang von 1.102 qm* *auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.*	

2.4 Zur Kompensation für die auf den Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen - „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 4.013 qm, - „Anpflanzung von 3 Einzelbäumen“ und - „Waldaufforstung“ im Umfang von 15.993 qm auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.	*Zu 2.4 Zur Kompensation für die auf den Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen* *- „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 4.013 qm,* *- „Anpflanzung von 2 Einzelbäumen“ und* *- „Waldaufforstung“ im Umfang von 15.993 qm* *auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.* *Zu 2.5 Zur Kompensation für die planungsrechtliche Umwandlung der Waldfläche in Öffentliche Grünfläche werden die externen Ausgleichsmaßnahmen* *- „Waldaufforstung“ im Umfang von 6.944 qm* *auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.*	
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	**Prüfung und Abwägung**	**Beschlussvorschlag**
Die betroffenen Behörden stimmten der Änderung zu. **Von den Naturschutzverbänden liegen keine Stellungnahmen vor. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Beteiligung wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.**	Eine weitere Prüfung und Abwägung ist nicht erforderlich.	Die Zustimmung zur Kenntnis nehmen, die Änderung berücksichtigen

Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – und zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Stand: 07.10.2016

Teil B: Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung: Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt zwei Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren oder sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1 bis Nr. 2). Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen. Die Einwender wurden anonymisiert (Buchstabenkürzel).

Auf die allgemeinen Vorbemerkungen wird ergänzend verwiesen.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 06.07.2016)		
1.1 Berücksichtigung und Planung eines neuen Standorts für Flaschen- und Papiercontainer Es wird eine klare und eindeutige Stellungnahme hinsichtlich eines neuen Standortes der zz. stark genutzten Flaschen- und Papiercontainer auf dem Baggersand vermisst. Gerade unter dem Aspekt der Lärmbelästigung beim Einwerfen und der Emission von Abgasen der Fahrzeuge, die häufig mit laufendem Motor vor den Containern stehen, wird es für unbedingt erforderlich gehalten, schon in der Planung einen oder mehrere neue Standorte festzulegen. Adäquate Entsorgungsmöglichkeiten von Flaschen und Papier sind notwendig, aber sie sollten aus Lärmschutz- und Emissionsgründen nicht zu nahe an Häusern stehen und auf diverse Standorte verteilt sein.	*Für den B-Plan: Die Entsorgungsbetriebe prüfen die Erforderlichkeit eines Ersatzstandortes und ggf. mögliche Fläche* Es ist Aufgabe der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) die Bevölkerung in den Stadtteilen mit ausreichenden und geeigneten Standorten für die Papier- und Altglasentsorgung zu versorgen. Die Entsorgungsbetriebe sind über die Aufgabe des Parkplatzes Baggersand verbunden mit der Aufgabe des Entsorgungsstandortes informiert. Nach Aussage der EBL sind im nahen Umfeld Entsorgungsstandorte für Altglas und Papier vorhanden (u.a. Teutendorfer Weg / An der Bäk, Siebenberg). Die EBL prüfen darüber hinaus, ob im nahen Umfeld zudem ein zusätzlicher (Ersatz)Standort erforderlich ist und gefunden werden kann. Die aufgrund der von Containerstandorten ausgehenden Emissionen oft problematische Nachbarschaft zu Wohnbebauung wird bei der Standortsuche berücksichtigt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen, klarstellen
Nr. 2 Einwender B (Schreiben vom 03.08.2016)		
2.1 Der Stellplatz-Ersatz sollte auf 1:1,3 oder mehr erhöht	*Für den B-Plan: Die geplante Anzahl an Parkplätzen wird als*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
werden Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich ein Verhältnis von 1:1 zwischen wegfallenden und neuen Parkplatzflächen schon aus heutiger Sicht keinesfalls ausreichend ist. Vor dem Hintergrund der touristischen Wachstumsstrategie Lübeck 2020 Plus sowie der Vielzahl bereits begonnener oder unmittelbar vor der Ausführung stehenden Bauvorhaben (Priwall Waterfront, Aja-Resort, Sporthotel am Lotsenberg, etc.) ist mit einer stark wachsenden Anzahl der Tagestouristen zu rechnen. Bereits im Zeitraum von Januar bis April 2016 stiegen die Gästezahlen in Travemünde um 9,2% und die Zahl der Übernachtungen um 14,4%. Der Tagestourismus trägt im Seebad zu einem Umsatzanteil von ca. 50% bei und ist damit ein ganz erheblicher Wirtschaftsfaktor. Die überwiegende Anzahl der Tagestouristen reist nach wie vor mit dem Kraftfahrzeug an, so dass schon jetzt ein erhöhter Bedarf an Parkflächen vorhanden ist. Tatsächlich wurde auf Grund von Baumaßnahmen die Anzahl der Parkplätze schon reduziert, was ausdrücklich zu kritisieren ist und einen erheblichen Wettbewerbsnachteil darstellt. Die derzeitige Planung des Ersatzes im Verhältnis 1:1 wird weder der Realität noch den Ansprüchen der Strategie Lübeck 2020 Plus gerecht und ist damit abzulehnen. Ausreichender Parkraum ist ein wichtiger Bestandteil der Servicequalität und wird von jedem Gast vorausgesetzt. Ein Verhältnis von 1:1,3 oder höher ist zwingend notwendig. Hinzu kommt, dass die Strategie auch insbesondere saisonverlängernde Maßnahmen beinhaltet und somit zukünftig eine höhere Auslastung der Parkflächen zu verzeichnen sein wird. Es ist zwingend darauf zu achten, dass eine Erteilung von Baugenehmigungen erst dann zu erfolgen hat, wenn zuvor die neuen Parkflächen erstellt und zur Nutzung übergeben wurden.	*ausreichend erachtet* Im Rahmen des „Parkraumkonzepts“ für Travemünde wurden die realistischen Bedarfe und erforderlichen Maßnahmen geprüft. Hierzu wurde u.a. die Gesamtauslastung der öffentlichen Parkplätze in Travemünde an den Wochenenden von Anfang Juni 2014 bis Ende Oktober 2014 selbst an den Spitzenwochenenden (Ferien und gutes Wetter) sowie die prozentuale Auslastung der einzelnen Parkplätze an ausgewählten Wochenenden betrachtet. Im Ergebnis verdeutlichen die Auslastungszahlen, dass somit u. a. in der Hauptsaison Reserven vorhanden sind. Ein 1:1 bzw. 1:1,3 Ersatz für durch Projekte entfallende Parkplätze ist nicht erforderlich. Eine Kompensation der durch Projekte entfallenden Parkplätze ist jedoch in 3 Stufen vorgesehen. So werden in Stufe 1 zz. 120 (temporärere) ebenerdige öffentliche Parkplätze am Standort Godewind und 90 ebenerdige Parkplätze am Standort Lotsenberg hergerichtet. In der Gesamtbetrachtung wird ein 1:1 Ersatz am Standort Baggersand weiterhin für ausreichend erachtet. Die Parkplätze werden hergerichtet, bevor der Parkplatz Baggersand aufgegeben wird. Darüber hinaus sind weitere 80 öffentliche Parkplätze am Skandinavien-Nordgate (zzgl. 15 Reisebusse) in Stufe 2 geplant. Die genannten Bauvorhaben betreffen geplante Hotels und Ferienappartements. Für diese Nutzungen werden Stellplätze auf privaten Flächen nachgewiesen. Hotelbauten bedingen nicht das anwachsen von Tagestouristen. Die gesamtstädtische Nachfrage an Parkplätzen kann nicht auf Ebene der Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden. Auf das Parkraumkonzept für Travemünde wird verwiesen. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange soll an diesem Vorgehen weiterhin festgehalten werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
2.2 Fußgängerverbindung durch neues Quartier und zur Altstadt herstellen Es ist zu gewährleisten, dass die Besucherströme von den neuen Parkplätzen durch bzw. entlang dem Fischereihafen in Richtung Altstadt geführt und geleitet werden.	*Für den B-Plan: Ausreichende Fußgängerwegeverbindung vom Parkplatz durch das neue Quartier zum Fischereihafen sind vorgesehen, eine fußläufige Verbindung von der neuen Parkplatzfläche zur Altstadt ist vorhanden.* Ziel ist es innerhalb des Quartiers angemessene Wegeverbindungen sowie eine Vernetzung mit dem Umfeld zu schaffen. Die geplanten Wegeverbindungen werden so ausgestaltet, dass sie den Anforderungen von Fußgängern, Radfahrer, Touristen und Bewohnern gerecht werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen

Bebauungsplan 32.14.00- Auf dem Baggergrund / Hafenquartier – und zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Stand: 07.10.2016

Teil C: Auswertung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Auf die allgemeinen Vorbemerkungen wird ergänzend verwiesen.

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

1. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 05.08.2016)
2. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserbehörde und Untere Abfallentsorgungsbehörde (Schreiben vom 04.08.2016
3. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr - Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 22.07.2016)
4. HL, Bereich 5.691, Lübeck Port Authority (Schreiben vom 05.08.2016)
5. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 16.08.2016)
6. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst) (Schreiben vom 02.08.2016)
7. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 264 (Schreiben vom 29.07.2016)
8. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 22.07.2016)
9. Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 01.08.2016)
10. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck / WSA Kiel-Holtenau, Fachstelle Maschinenwesen Nord (Schreiben vom 07.07.2016 sowie 18.07.2016)
11. Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände Schleswig-Holstein (AG-29) (Schreiben vom 05.08.2016)
12. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 04.08.2016)
13. Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH, Bereich Hafenplanung (Schreiben vom 07.07.2016)
14. E-Plus Mobilfunk GmbH (Schreiben vom 23.08.2016)

b) Folgende Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken- und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht unmittelbar bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben, die z.B. in anderen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

15. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege, Obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 16.08.2016)
16. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 15.07.2016)

17. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 19.07.2016)
18. HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 22.07.2016)
19. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr, Abteilung vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 11.07.2016)
20. HL, Bereich 3.700, Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 29.07.2016)
21. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 25.08.2016)
22. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 26.07.2016)
23. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 11.08.2016)
24. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR), Abteilung Fischerei (Schreiben vom 12.07.2016)
25. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR), Abteilung Naturschutz und Forst (Schreiben vom 10.08.2016)
26. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR), Abteilung Geologischer Dienst (Schreiben vom 21.07.2016
27. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 21.07.2016)
28. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 12.07.2016)
29. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 11.07.2016)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen keine Stellungnahmenvor. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Beteiligung wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- HL, Bereich 5.610.5 Stadtplanung und Bauordnung - Bauaufsicht/ Bauberatung/ Prüfamt für Standsicherheit
- HL, Bereich 4.040 Fachbereichscontrolling
- HL, Bereich 4.491.2 Archäologie und Denkmalpflege Abteilung Archäologie
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien – Region Nord –
- Kabel Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR), Abt. 7 Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Süd-ost (76)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck
- Ministerpräsident des Landes Schleswig–Holstein – Staatskanzlei - Abteilung Stk 3 Landesplanung, Personal und Haushalt
- Ministerium für Energiewende Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, Abt. VI 4 – Verkehr und Straßenbau
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Schleswig-Holstein Netz AG

- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH, Planung und Steuerung
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Behindertenbeauftragte Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer
- Landesverband Schleswig-Holstein e. V
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Saarbrücken
- Bündelungsstelle Maritime Verkehrstechnik
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	**Prüfung und Abwägung**	**Ergebnis/ Behandlung**
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 05.08.2016)		
I. Landschaftsplanerische Stellungnahme 1.1 <u>Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird aufrecht erhalten</u> Die gestellten inhaltlichen Anforderungen der landschaftsplanerischen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden weiterhin aufrecht erhalten. **Die mit Schreiben vom 29.12.2015 eingegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zu Punkt I. Landschaftsplanerische Stellungnahme wurde im Prüf- und Abwägungsbericht, Teil B vom 22.04.2016 unter den laufenden Nummern 1.1 bis 1.6 aufgeführt und die Inhalte geprüft und abgewogen. Zur besseren Verständlichkeit werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans weiterhin durch die Behörde aufrecht erhaltenen Punkte hier erneut aufgeführt:** *Dem Vorhaben wird aus landschaftsplanerischer Sicht grund-*	**Die mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 29.12.2015 vorgetragenen Konfliktpunkte, Hinweise, Ergänzungswünsche und klarstellenden Korrekturen wurden z.T. bereits in nachgeschalteten Abstimmungsverfahren geklärt, z.T. berücksichtigt und in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet oder eine Klarstellung des Sachverhalts bzw. eine Abwägung der betroffenen Belange vorgenommen und im Prüf- und Abwägungsbericht dargelegt. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der FNP-Änderung sowie der Prüf- und Abwägungsbericht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2016 an die Untere Naturschutzbehörde übersandt. Von daher verwundert die pauschale Aufrechterhaltung der Landschaftsplanerischen Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.**	

sätzlich zugestimmt. Es sind im Kern bereits versiegelte / bebaute und intensiv genutzte Flächen im inneren Bereich Travemündes i.S. eines Flächenrecyclings betroffen. Problematische bauliche Eingriffe in Außenbereiche des Stadtgebietes können hierdurch vermieden, zumindest reduziert werden. *Eine entsprechende landschaftsplanerische Zustimmung zur Planung ist bereits im Zuge der stadtteilbezogenen Rahmenplanung „STEK Travemünde 2025“ erfolgt.*		
Stellungnahme vom 29.12.2015: *<u>Keine Zustimmung der UNB zur geplanten Trassenführung der K 3-neu, mittige Durchschneidung des Dreieckswäldchens vermeiden</u>* *Die vorgesehene mittige Durchschneidung des Dreieckswäldchens durch eine ergänzende Einmündung der Straße „Am Baggersand“ in die Travemünder Landstraße ist aus den nachfolgenden Gründen abzulehnen. Die einzige im Plangebiet vorhandene Wald-Grünfläche wird durch die geplante zusätzliche Zufahrt in ihrer Funktion wesentlich entwertet.* *Alternativ sollte die neue Zufahrt weiter östlich zwischen Waldrand und Bebauung verlagert werden. Hierdurch bliebe der Wald unzerschnitten und die aus verkehrstechnischer Sicht unerwünschte spitzwinklige Straßeneinmündung würde aufgehoben werden. Gleichzeitig könnte der noch vorhandene südwestliche Abschnitt der Straße „Am Baggersand“ für den Kfz-Verkehr gesperrt und evtl. dem Dreieckswäldchen zugeschlagen bzw. als attraktive Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer entwickelt werden.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 29.12.2015:** *<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Trassenführung wird in Abwägung aller Belange als verträglich erachtet</u>* *Aufgrund der spitzwinkligen Einmündung der Straße Auf dem Baggersand auf die Travemünder Landstraße und der damit verbundenen Problematik für größere bzw. längere Fahrzeuge werden Verkehre zur Zeit über den eigentlich als innere Erschließung des Parkplatzes Baggersand gedachten Verkehrsweg geführt. Diese über die Fläche Baggersand verlaufende Verkehrstrasse muss künftig aufgrund der Neubebauung verlegt werden. Auf Ebene des Masterplans Fischereihafen (2013) wurde bereits über eine verkehrliche Neuordnung und Optimierung der Straßenführung nachgedacht und eine ausführliche Variantenbetrachtung durchgeführt.* *Im Ergebnis hatte man sich seinerzeit in der Abwägung für Variante E verbunden mit einer gänzlichen Aufgabe sowohl des Dreieckswäldchens als auch der Waldfläche parallel der Bahnlinie entschieden.* *Die UNB hatte hierzu seinerzeit Vorbehalte deutlich gemacht, da das Dreieckswäldchen eine hohe Wertigkeit in Bezug auf Fledermausjagdhabitate und Brutreviere von Vögeln besitzt und ein Eingriff artenschutzrechtliche Risiken birgt. Bei einer Aufgabe der Waldfläche würden zudem weitere sich dort befindliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Dieser Konflikt wurde auf Ebene des Bebauungsplans verlagert. Hier sollten genauere Untersuchungen die konkrete Bedeutung der beiden Flächen klären.* *In den Jahren 2012 bis 2014 wurden verschiedene Untersuchun-*	Einvernehmlich abgestimmt, nicht berücksichtigen

	gen durchgeführt, die in einem Bericht zusammengefasst wurden („Zusammenfassung der faunistischen Fachgutachten 2012 bis 2014, Bioplan 08/2015“). *Im Ergebnis stellt der Untersuchungsraum nur einen höchstens mittelwertigen Fledermaus-Teillebensraum dar. Das Dreieckswäldchen wird als regelmäßiges Jagdhabitat genutzt, hier jedoch i.W. der Ostrand, da dieser bei Westwind durch den Gehölzrand windgeschützt ist. Das Jagdhabitat wurde als Nahrungsraum mittlerer Bedeutung eingestuft und ist für den Fortbestand der Lebensstätten der nachgewiesenen Art nicht essentiell. Die in der Westspitze des Dreieckswäldchens stockenden älteren und strukturreichen Bäume besitzen eine Eignung als Tages- und Winterquartier. Die tatsächliche Nutzung als Quartier wurde nicht nachgewiesen. Inzwischen wurde einige der alten Pappeln mit Quartiersverdacht aus Gründen der Verkehrssicherheit durch den Bereich Stadtgrün gefällt.* *In den gesamten Gehölzbeständen zwischen den Gewerbeflächen und der Kleingartenanlage wurde eine überdurchschnittliche Besiedlung durch Vogelarten in hoher Dichte festgestellt. Dem Funktionsraum und somit auch dem Dreieckswäldchen ist somit eine hohe Wertigkeit in Bezug auf Lebensräume für Vögel zuzuordnen.* *Im Unterschied zu der im Masterplan zunächst favorisierten Variante E, die zwischen der geplanten Wohnbebauung auf der Fläche Baggersand und dem Dreieckswäldchen verlief und das Dreieckswäldchen zugunsten von Parkplätzen aufgab, wird bei der nunmehr gewählten Trasse das Dreieckswäldchen mittig durchquert. Der geplante Knotenpunkt ist als rechtwinklige Einmündung gestaltet und ist damit - im Gegensatz zum heutigen Knotenpunkt - auch für Busse und größere Lkw nutzbar. Die Einsehbarkeit des Knotens aus Fahrtrichtung Priwallfährvorplatz Richtung Travemünder Landstraße bzw. auf die an der Einmündung wartenden Fahrzeuge ist durch einen möglichst großen Radius in der Abkröpfung gewährleistet. Zudem muss nach Aussage des Verkehrsplaners eine Aufstelllänge für einen Bus vor der Einmündung in die Travemünder Landstraße gewährleistet werden, möglichst mit rechtwinkli-*	

	gem Anschluss an die Travemünder Landstraße, damit eine Übersicht für den wartenden Fahrzeugführer gegeben ist. *Die gewählte Trasse berücksichtigt das Fledermaus-Jagdhabitat im Osten des Wäldchens sowie die Bäume mit Quartiers-eignung in der Westspitze. Bei einer Verschiebung der Trasse nach Osten würde in das Jagdhabitat eingegriffen werden. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist zudem ein gewisser Abstand zwischen künftiger Wohnbebauung und der Verkehrstrasse geboten. Die geplante öffentliche Verkehrsführung zwischen Wäldchen und Wohnbebauung ist i.W. als Fuß- und Radfahrerbereich geplant und dient der Zufahrt zur Tiefgarage. Somit werden die Belastungen in diesem Bereich minimiert.* *Da die UNB weiterhin erhebliche Bedenken gegen die mittige Lage der Straßentrasse vorgebracht hat (Erhalt Waldinnenklima nicht möglich, faktische Beseitigung der Waldfläche befürchtet) wurde im Nachgang der Behördenbeteiligung die Verlagerung der Trasse nach Westen als Variante 2 mit dem Ziel, das bestehende Großgrün des Dreieckswäldchens weitgehend zu schonen nochmals eingehend geprüft. Die Straßenverkehrsbehörde, der Bereich Stadtgrün und Verkehr, der Stadtverkehr Lübeck, die Polizei, der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Artenschutz) sowie die Biologen wurden um Stellungnahme gebeten, ob die Variante 2 als echte Alternative zur Variante 1 (mittige Trassenführung) gewertet wird und Grundlage für das weitere Verfahren sein kann.* *Aus Sicht des Bereichs Verkehr sowie der Straßenverkehrsbehörde stellt die Variante 2 straßenentwurfstechnisch eine deutlich unbefriedigendere Lösung hinsichtlich Aufstelllängen und Einsehbarkeit dar. Der Stadtverkehr sprach sich ebenfalls für die Variante 1 aus, da hier die Sichtachsen wesentlich besser sind als in der Variante 2.* *Auch die UNB kann nach gründlicher Abwägung der Belange des Natur- und Artenschutzes im Ergebnis die Variante 1 (mittige Lage) akzeptieren. Gegen die weiter südwestlich gelegene alternative Variante 2 spricht aus Sicht der UNB insbesondere, dass eine sehr alte und sehr strukturreiche Birke mit Stamm-*	

	durchmesser von 1,20 m verloren ginge. Außerdem läge eine weitere sehr alte und sehr strukturreiche Birke mit Stammdurchmesser von 1,20 m und einem Fledermaus-Winterquartier sehr nah an der Trasse, so dass Beeinträchtigungen aufgrund von Bauarbeiten und später ggf. erforderliche Maßnahmen zur Verkehrssicherheit zu befürchten wären. *Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund von Stürmen, der mangelnden Verkehrssicherheit sowie dem erreichten Alter der im Bereich Dreieckswäldchen stockenden Pappeln, bereits einige Bäume gefällt worden sind. Andere Bäume weisen Markierungen für geplante Fällungen auf.* *In der Abwägung der verkehrlichen (u.a. Verkehrssicherheit), artenschutzrechtlichen, ökologischen und privaten Belange wird die gewählte Trasse als vertretbar bewertet und soll in der jetzigen Lage beibehalten werden. Die Gehölzbestände sind durch Nachpflanzungen mit langlebigen Baumarten und Sträuchern zu stabilen Gehölzstrukturen umzubauen.* *Der noch vorhandene südwestliche Abschnitt der Straße „Am Baggersand“ kann auch zukünftig nicht für den Kfz-Verkehr gesperrt werden, da hier weiterhin die Erreichbarkeit für Anlieger gewährleistet werden muss. Der Entwicklung zu einer attraktiven Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer steht nichts entgegen. Da die Fläche weiterhin im städtischen Eigentum verbleibt, ist eine Gestaltung, die die Belange des Verkehrs und somit der Verkehrsteilnehmer und der Ökologie vereint, denkbar und möglich.* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Im Nachgang zu der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte eine nochmalige Variantenprüfung und Abstimmung mit den Behörden und städtischen Dienststellen, in der im Ergebnis die UNB nach gründlicher Abwägung der Belange des Natur- und Artenschutzes die Variante mit einer**	

	Trassenführung mittig durch das Wäldchen akzeptiert hatte. **Auf die oben aufgeführte Prüfung und Abwägung wird verwiesen. Aufgrund der im Nachgang zur frühzeitigen Behördenbeteiligung geführten Variantenbetrachtung und Abstimmung mit den Behörden und städtischen Dienststellen und deren Zustimmung zu der mittig durch das Wäldchen geführten Trassenvariante, welche im Entwurf der FNP-Änderung dargestellt und im Entwurf des B-Planes festgesetzt wurde, wird an der Planung weiterhin festgehalten.**	
Stellungnahme vom 29.12.2015: *Öffentlichen Grünzug entwickeln* *Der vorliegende Planungsentwurf beinhaltet keine öffentlichen Grünflächen, die der quartiersbezogenen Erholung der BewohnerInnen der Geschosswohnungsbebauung, vor allem wegen fehlender privater Hausgärten, dienen könnten.* *Es wird in diesem Zusammenhang vorgeschlagen, einen öffentlichen Grünzug vom Dreieckswäldchen in südlicher Richtung zum Uferweg / Fischereihafen zu entwickeln, um einen räumlich-funktional zusammenhängenden Grünzug, der sowohl Erholungssuchenden als auch Touristen dienen würde, zu erreichen. Hierdurch müsste die vorgesehene Bebauung im südwestlichen Teil des Plangebiets entsprechend reduziert werden.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 29.12.2015:** *Für den B-Plan: Ein öffentlicher Grünzug widerspricht dem Hafencharakter* *Das Plangebiet ist geprägt durch Verkehrstrassen (Straßen und Eisenbahnstrecke), gewerbliche und hafenaffine Nutzungen (Hallen, Werftbetriebe etc.). Ziel ist es auch bei einer Neuordnung und –bebauung den prägenden Hafencharakter zu erhalten. Große, räumlich und funktional zusammenhängende Grünflächen sind aufgrund der o.g. Vorprägung städtebaulich in diesem Abschnitt zwischen der Straße Auf dem Baggersand und der Trave nicht gewünscht.* *Es ist ausdrückliches Ziel, die Fläche aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Bedarf an Wohnraum adäquat auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines urbanen Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits vollständig versiegelten Bereich und minimiert gleichzeitig den Flächenverbrauch.* *Die geplanten Gebäude am Fischereihafen sind so angeordnet, dass grüne, halböffentliche Innenhöfe entstehen.* *Darüber hinaus ist durch die Uferpromenade entlang der Trave eine ausreichend groß dimensionierte Naherholungsfläche in unmittelbarer Nähe vorhanden. Weiterhin ist auch der Kurpark Travemünde fußläufig (ca. 15 Minuten) zu erreichen. Die auf*	weiterhin nicht berücksichtigen

	der gegenüberliegenden Seite der Trave vorhandenen Grün- und Freiflächen des Priwalls sind über die fußläufig zu erreichende Fähranbindung ebenfalls gut angebunden. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und Abwägung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 29.12.2015: *<u>Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume Auf dem Baggersand, Allee entwickeln</u>* *Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Straße „Am Baggersand“ sollten durch Neupflanzungen ergänzt werden und die nördliche~~n~~ Straßenseite sollte ebenfalls als durchgängige Baumreihe gestaltet werden, so dass sich ein Alleecharakter herausbilden kann und der in den Unterlagen mehrfach angesprochene „Grüne Auftakt“ zum Gebiet auch faktisch realisiert werden würde.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 29.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Baumpflanzungen auf der südlichen Straßenseite werden als ausreichend erachtet</u>* *Baumpflanzungen auf der Nordseite der Straße Auf dem Baggersand würden im Süden der neuen Bebauung stehen und zu einer deutlichen Verschattung der Gebäude und Wohnräume führen. Ein Abrücken der Bebauung zugunsten der Neuanpflanzung von Bäumen soll aufgrund der Wohnungsnachfrage in Travemünde und der damit einhergehenden geplanten Anzahl an neuen Wohnungen nicht erfolgen. Das auf der südlichen Straßenseite vorhandene Motiv „Baumpflanzung“, welches sich auch über das Plangebiet hinaus fortsetzt, ist auf der Nordseite nicht vorhanden. Weitergehende Baumpflanzungen im Norden sollen in der Abwägung aller Belange somit nicht im Bebauungsplan geregelt werden.* *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und Abwägung hat weiterhin Bestand.**	weiterhin nicht berücksichtigen
Stellungnahme vom 29.12.2015: *<u>Keine klare, leistungsfähige Radwegeverbindung erkennbar</u>*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 29.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Die Radwegeverbindungen werden als aus-</u>*	klarstellen

Im Text ist an mehreren Stellen erwähnt, dass die Durchgängigkeit für Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung gewährleistet werden soll, und über Geh-, Fahr und Leitungsrechte ist dies auch zur Sicherung vorgesehen. Allerdings ist in den bisherigen Unterlagen keine klare, leistungsfähige und komfortable Radwegeverbindung erkennbar, die den saisonal recht starken Radverkehr aus Richtung Ivendorf / Gneversdorf in Richtung Fischereihafen aufnehmen kann. *Es wird daher vorgeschlagen, diese wichtige Grünverbindung im Zuge der o.g. neuen Stadtteilgrünfläche sowie im Randbereich des Wäldchens zu realisieren.*	*<u>reichend erachtet</u>* *Zwischen Travemünder Landstraße und der Trave wird eine durchgängige Fuß-/Radwegeverbindung („Sichtachse“) neu hergestellt. Diese wird im nördlichen Abschnitt zwischen Dreieckswäldchen und der neuen Bebauung als großzügige, 4,0 m breite Fuß-/ Radwegeverbindung geführt. Im südlichen Abschnitt zwischen der Straße Auf dem Baggersand und der Trave wird diese innerhalb der Hafenzone fortgesetzt. In diesem Bereich sind zwar auch andere Verkehre zulässig, jedoch werden aufgrund der Breite der Hafenzone und des geringen motorisierten Verkehrs in diesem Abschnitt hierbei keine Probleme erwartet.* *Zudem sichern die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte insgesamt Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gebiets sowie zwischen Travemünder Landstraße und Trave. Weiterhin wird mit Radwegen entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen Travemünder Landstraße und Auf dem Baggersand der Radverkehr ausreichend berücksichtigt.* *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte klarstellende Erläuterung wurde mit dem Prüf- und Abwägungsbericht an die Untere Naturschutzbehörde übersandt. Die oben dargelegte Prüfung und Abwägung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 29.12.2015: *<u>Darstellungen des Landschaftsplans nicht ausreichend wiedergegeben; ebenerdige Parkplätze durch doppelstöckige Parkpalette ersetzen</u>* *Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die nordwestlich benachbarte Eisenbahnstrecke als „Lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundsystems“ im Stadtgebiet dar. Diese Darstellung des Landschaftsplans fehlt in den Unterlagen, z.B. auf den Seiten 15, 53 oder 56 der Begrün-*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 29.12.2015:** *<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Begründungen werden hinsichtlich der Darstellungen des Landschaftsplans entsprechend angepasst</u>* *<u>Für den B-Plan: Der Bau einer Parkpalette ist nicht realisierbar</u>* *Die Umwandlung der vorhandenen Waldflächen ist auf Grundlage des LWaldG und in Abstimmung mit der Unteren Forstbe-*	bereits berücksichtigt weiterhin nicht berücksichtigen

dung, gänzlich. Zum Biotopverbundbereich zählen auch die beiderseits angrenzenden Flächen. *Im Plangebiet befindet sich ein durchgängiger Gehölz- und Waldstreifen der vollständig entfernt und zukünftig als homogene Parkplatzflächen mit 400 Kfz-Stellplätzen, Wohnmobilstellplätzen und als Parkmöglichkeiten für Reisebusse umgenutzt werden soll. Die vom Landschaftsplan vorgesehene Biotopverbundfunktion würde damit weitestgehend / vollständig entfallen.* *Es wird als Kompromisslösung, um der Biotopverbundfunktion ausreichend Rechnung zu tragen, daher vorgeschlagen, die Breite des geplanten Parkplatzes zu halbieren, anstatt einer Vier- eine Zweireihigkeit der Aufstellordnung entlang der Straße. Hierzu müsste die vorgesehene ebenerdige Parkmöglichkeit mit einer doppelstöckigen Parkpalette versehen werden, um die gewünschte Anzahl an Kfz-Stellplätzen erreichen zu können. Wohnmobil- und Busstellplätze könnten in der vorgesehenen Form / Umfangerhalten bleiben, ebenso wie die Hälfte des Gehölzstreifens entlang der Eisenbahnstrecke.*	*hörde im Verhältnis 1:2 zu kompensieren.* *Der Bau einer den Flächenbedarf mindernden Parkpalette ist aus Kostengründen nicht realisierbar. Der Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang der Travemünder Landstraße sowie ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen des Parkplatzes grünen die Fläche ein, so dass die Sichtbarkeit der parkenden Autos und die Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert wird.* *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte Anpassung der Begründungen hinsichtlich der Darstellungen des Landschaftsplans wurde zum Entwurf in die Unterlagen eingearbeitet.** **Die oben dargelegte Prüfung und Abwägung hinsichtlich des Baus einer Parkpalette hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 29.12.2015: *<u>Das Landschaftsplanerische Erholungskonzept ist nicht richtig wiedergegeben</u>* *Der Kartenausschnitt auf S. 75 der Begründung „Grünzüge in Travemünde“ entspricht nicht dem Stand des von der Bürgerschaft beschlossenen Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts „Erholung in Lübeck“. Die numerische Bezeichnung der diversen Grünzüge müsste geändert und die umfangreichen Erholungsgebiete für Travemünde ergänzt werden.* *Das genannte Konzept sollte auch in den Quellenangaben am Ende der Begründung aufgeführt werden.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 29.12.2015:** *<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Begründungen und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst</u>* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte Anpassung der Begründungen und des Umweltberichts hinsichtlich des Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts wurde zum Entwurf in die Unterlagen eingearbeitet.**	bereits berücksichtigt
II. Zum Eingriff in die Natur 1.2 <u>Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</u> Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits eine ausführliche Stellungnahme	Es wird auf die Ausführungen im Prüf- und Abwägungsbericht Teil E verwiesen.	

abgegeben, die in dem vorliegenden Prüf- und Abwägungsbericht ebenfalls ausführlich behandelt wurde. Darauf wird verwiesen.		
1.3 <u>Geplante Parkplatzfläche ist zu begrünen</u> Es ist weiterhin nicht überzeugend, warum die geplanten Parkplatzflächen in einer Ausdehnung von ca. 410 m x 40 m vollständig versiegelt und (außer an sehr schmalen Randflächen) vollständig gehölzfrei, und offenbar sogar gänzlich vegetationsfrei, hergestellt werden sollen. Es würde sich deutlich positiv u. a. auf den Naturhaushalt, den Wasserhaushalt und das Lokalklima auswirken, wenn die geplanten Parkplatzflächen nur teilversiegelt hergestellt werden und wenn eine Mindestbegrünung festgesetzt und hergestellt würde. Die Grünflächen in diesem Bereich haben derzeit einen lokalklimatischen Wert für die angrenzenden Nutzungen und demnach eine hohe Wertigkeit. Frischluft aus den westlich von Travemünde liegenden Grün- und Freiflächen erreicht derzeit über die vorhandene Grünverbindung zwischen Rönnauer Ring und Rönnauer Weg die geplante Bebauung und kann hier – bei Erhalt von Grünanteilen - das Lokalklima in den geplanten, stark überbauten Wohngebieten (GRZ 0,9 – 1) verbessern. Eine Begrünung von Parkplatzflächen wirkt positiv auf die betroffene Fläche wie auf die nähere Umgebung, weil durch die entstehende Beschattung durch Bäume starke Aufheizungen vermindert und Stäube gebunden werden können, Frischluft durch Fotosynthese erzeugt wird, Lärm gemindert werden kann, siedlungsangepasste Tier- und Pflanzenarten Lebensraum finden und das Orts- und Landschaftsbild verbessert wird. Es ist aber auch gestalterisch unverständlich, dass im Randbereich Travemündes eine ca. 16.000 m^2 große Fläche vollständig versiegelt und grünplanerisch ungegliedert hergestellt werden soll. Die vorgesehene schmale, nur drei bis fünf Meter breite Randpflanzung wird diesbezüglich nur unwesentlich mildernd wirken können.	*<u>Für den B-Plan: einer multifunktionalen Nutzung der Parkplatzfläche wird weiterhin Vorrang vor einer Begrünung eingeräumt</u>* Die Stadtplanung ist i.d.R. bestrebt großflächige Stellplatz- und Parkplatzanlagen aus Gründen der Stadtgestaltung und ökologischer / stadtklimatischer Belange durch Pflanzung hochstämmiger Laubbäume zu begrünen. In diesem Fall sollen die verfügbaren Flächen jedoch möglichst weitgehend genutzt werden können. Da aufgrund diverser Bautätigkeiten in Travemünde bereits Parkplätze reduziert werden, wurde im Bereich Baggersand von Anfang an eine 1:1-Verlagerung der heute vorhandenen Parkplätze in der Planung berücksichtigt. Bei einer Begrünung der Parkplatzfläche würde die zur Verfügung stehende Fläche verkleinert und eine 1:1 Verlagerung auf der zz. vorgesehenen Fläche nicht mehr möglich sein. Um dennoch die gewünschte und erforderliche Anzahl an Parkplätzen unterbringen zu können, müssten entweder die Stellplätze für Wohnmobile entfallen oder die zu versiegelnde Fläche in südliche Richtung erweitert werden. Eine Lösung für die heute im Bereich Fischereihafen vorhandenen (privat betriebenen) und aufgrund der Umstrukturierung und Neubebauung in diesem Bereich künftig entfallenden Wohnmobilstellplätze zu finden war aufgrund des Erhalts des touristischen Angebots Wunsch der Verwaltung. Die Unterbringung von zumindest 50 Stellplätzen für Wohnmobile wurde auch aus der Öffentlichkeit und der Politik bislang immer begrüßt. Eine Erweiterung der Parkplatzfläche ist jedoch ebenfalls nicht möglich, da südlich angrenzend die im Bebauungsplan 32.07.00 festgesetzten Ausgleichsflächen liegen. Es steht keine weitere Fläche für Parkplätze im unmittelbaren Umfeld zu Verfügung, eine Minimierung des Platzbedarfes durch z.B. den Bau einer Parkpalette ist aus Kostengründen nicht darstellbar. Zudem soll die Fläche multifunktional z.B. als Veranstaltungs-	nicht berücksichtigen

	ort oder als Winterbootslager genutzt werden können. Dies wird hinsichtlich der immer knapper werdenden Bootslagerflächen in diesem Bereich und der geringeren Auslastung der Parkplatzflächen in der Winterzeit als eine zu begrüßende Option angesehen. Eine Begrünung der Fläche würde die ohnehin schon knapp bemessene Fläche deutlich beschränken und in ihrer Multifunktionalität einschränken. Die Birken entlang der Travemünder Landstraße werden erhalten, der westliche Rand des Parkplatzes ist zu begrünen. Durch die randliche Eingrünung wird der Eingriff in das Ortsbild gemindert. Weiterhin sind in den westlichen Außenbereichen des Parkplatzes trockenfallende oberirdische Rückhaltebecken vorgesehen. In Verbindung mit den Anpflanzflächen kann eine Anordnung von Baumgruppen begünstigt werden. Bisher ist nur ein Ausbau als Rasenfläche geplant. Die Anforderungen an eine naturnahe Planung und eine entsprechende Grüngestaltung werden in der detaillierten Ausführungsplanung geprüft. Nach Abwägung der betroffenen Belange wird eine Begrünung der Fläche weiterhin planungsrechtlich nicht vorgeschrieben. Sollten im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung und der Herstellung der Fläche Möglichkeiten für eine Begrünung gesehen werden, können diese dennoch umgesetzt werden. *Für die FNP-Änd.: keine Relevanz*	
1.4 Hinweis auf Überflutungsgefahr des Parkplatzes bei Vollversiegelung; Regenrückhaltung naturnah gestalten; umweltschonende Flächenbefestigung und angemessene Begrünung der Parkplatzfläche vornehmen; Es fällt auf, dass die neu geplante Parkplatzfläche bei Hochwasser bzw. Starkregen stark überflutungsgefährdet ist, da Wasser aus den angrenzenden, höher liegenden Flächen sich hier sammeln wird. Derzeit ist die Versickerungseignung des dort befindlichen Bodens sehr gut (Quelle: Bodendaten des Landes). Eine Vollversiegelung würde den Vorteil der guten Versickerungseignung des Bodens zunichte machen, da der Retentionsraum durch Versiegelung und Parkplatznutzung ver-	*Für den B-Plan: Eine Begrünung wird planungsrechtlich nicht vorgeschrieben, einzelne Anpflanzungen und die Art der Flächenbefestigung sind in der Ausführungsplanung abzustimmen* Die gewählte Oberflächenbefestigung resultiert aus der angestrebten Nutzung und der Minimierung des späteren Unterhaltungsaufwands. Nach derzeitigem Planungsstand soll das auf dem geplanten Parkplatz anfallende Niederschlagswasser über die Profilierung der Oberfläche in Entwässerungsmulden zwischen den Stellplatzreihen gefasst und über Straßenabläufe einem neu herzustellenden Regenwasserkanal unterhalb der Verkehrsflächen zugeführt werden. Nach einer Regenwasserbehandlung	nicht berücksichtigen

loren geht. Gleichzeitig wird der schnelle Wasserabfluss von dieser großen, zukünftig versiegelten Fläche auf Grund begrenzter Abflussleitungen bzw. begrenzten Abflussmöglichkeiten bei Hochwasser möglicherweise aufwändig und/oder kostenträchtig sein. Da laut Umweltbericht (S. 85/86) auf den Parkplatzflächen eine Regenwasserfassung und -rückhaltung erforderlich ist, sollten diese Anlagen naturnah geplant und unbedingt mit einer entsprechend angepassten, naturnahen Grüngestaltung kombiniert werden. Das Überflutungsrisiko der B-Plan-Flächen ist ja im Grundsatz bekannt, der gesamte B-Plan-Bereich ist folglich zutreffend als „Hochwasserrisikogebiet“ gekennzeichnet. Aus den oben genannten Gründen muss aus Sicht der UNB eine entsprechend schonende Flächenbefestigung und eine angemessene Begrünung vorgesehen und festgesetzt werden. Dadurch wird auch eine beabsichtigte multifunktionale Nutzung keineswegs ausgeschlossen. Bäume müssen z. B. nicht gleichmäßig im Raster über die Fläche verteilt gepflanzt werden, sondern können auch gruppiert oder in Reihen geplant werden. Eine solche entsprechend umweltschonende Planung gebieten sowohl die Anforderungen an die Minimierung von Eingriffen aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch) als auch die Vorschriften zur Begrenzung von Bodenversiegelungen (§ 1a Abs. 2 BauGB).	gemäß DWA-M 153 soll das gesammelte Niederschlagswasser in die Rönnau (derzeit Bestandteil des öffentlichen Kanalnetzes) eingeleitet werden. Die Einleitung erfolgt mit einem gedrosselten Abfluss von 10 l/(s*ha). In Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck ist geplant, das für die Rückhaltung erforderliche Volumen innerhalb des herzustellenden Kanalnetzes, sowie in trockenfallenden, oberirdischen Rückhaltebecken bereit zu stellen. Diese Flächen befinden sich aufgrund der angestrebten Flächennutzung an den Außenkanten des Parkplatzes. Die endgültige Höhenlage des Parkplatzes wird in der weitergehenden Planung unter Berücksichtigung aller Randbedingungen festgelegt. Der Parkplatz wird so profiliert, dass sich das durch extremen Niederschlag überstauende Wasser auf dem Parkplatz verteilt und ein Übertritt von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke verhindert werden kann. In den Randbereichen sind zudem Anpflanzflächen vorgesehen, die in Verbindung mit den Rückhaltebecken eine Anordnung von Baumgruppen ermöglichen. Bisher ist jedoch nur ein Ausbau als Rasenfläche geplant. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und wird auch im Verwaltungsvermögen der Hansestadt Lübeck verbleiben. Die Anforderungen an eine naturnahe Planung und eine entsprechende Grüngestaltung werden in der detaillierten Ausführungsplanung geprüft. In diesem Rahmen können die erforderlichen Abstimmungen zwischen den Fachbereichen erfolgen, um den ökologischen und verkehrstechnischen Anforderungen gerecht zu werden. *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz*	
III. Artenschutz und Natura 2000 **III a Artenschutz** 1.5 <u>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel festsetzen</u> In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichs-	*<u>Für den B-Plan: Es besteht keine Ermächtigungsgrundlage für eine Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan, Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel sind bereits enthalten</u>* Im Umweltbericht wurden Vermeidungsmaßnahmen genannt. Die genannten Regelungen sind z.T. gesetzlich verankert, somit besteht kein weiterer Regelungsbedarf. Eine Festsetzungs-	tlw. bereits berücksichtigt, nicht berücksichtigen

maßnahmen für Brutvögel zu ergänzen.	möglichkeit auf Grundlage des Baugesetzbuchs wird nicht gesehen. Ein Regelungsbedarf wird als nicht erforderlich angesehen, da die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG greifen und in der Fällgenehmigung Auflagen erteilt werden können. Auf die Ausführungen unter Punkt 11.2 wird ergänzend verwiesen. Die als CEF-Maßnahmen vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen beinhalten Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel. *Für die FNP-Änd.:* keine Relevanz	
1.6 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen sind fachlich zu begleiten und vertraglich zu sichern Die vorgegebenen Termine bzw. Zeitfenster für die artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen (Umweltbericht zum B-Planentwurf, S. 100-102; Planungsrechtliche Festsetzung 9.1- 9.2) sind unbedingt einzuhalten. Um Fehler bei der Planung und Durchführung dieser artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen (und daraus zwangsläufig resultierende Planungsverzögerungen) zu vermeiden, ist es unabdingbar, dass die artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen von einem im Fledermaus- und Vogelschutz erfahrenen Biologenbüro geplant und durchgeführt bzw. fachlich begleitet werden. Dies ist durch die vorgesehenen städtebaulichen Verträge sicherzustellen. Nach Fertigstellung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen ist mit der UNB ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Des Weiteren ist vertraglich sicherzustellen, dass eine jährliche Wartung (Reinigung) und ein ggf. erforderlicher Ersatz defekter Fledermaus- und Vogelkästen durch eine fachkundige Person erfolgt.	*Für den B-Plan: Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden vertraglich gesichert und fachlich begleitet* Im Bebauungsplan werden der dauerhafte Fortbestand der Ausgleichsquartiere sowie die Abstimmung der Arbeiten mit der Naturschutzbehörde planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die entsprechenden Regelungen in den Vertrag über die Ausgleichsmaßnahmen bzw. den Kaufvertrag aufgenommen. Auf die Inhalte des Bebauungsplans haben die Forderungen keine Auswirkungen, da sie im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind. In der Begründung sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ausreichend beschrieben. *Für die FNP-Änd.:* keine Relevanz	berücksichtigen
1.7 Redaktionelle Anmerkungen Im Umweltbericht widersprechen sich die angegeben Artenzahlen für Vögel im Text (33 Vogelarten) und in der Tabelle 1 (36 Vogelarten). Im Umweltbericht sind die wissenschaftlichen Artnamen von Elster, Gartenrotschwanz, Gimpel, Mauersegler und Zaunkönig un-	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Begründungen und der Umweltbericht werden entsprechend korrigiert* Die redaktionellen Klarstellungen der Texte bedingen keine erneute Beteiligung.	berücksichtigen

vollständig. Im Quellen und Literaturverzeichnis zum Umweltbericht ist der Artenschutzbericht zu ergänzen.		
IV. Klimaschutz 1.8 <u>Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde nicht in Gänze berücksichtigt, Thema Klimaschutz ist in der Begründung zu ergänzen</u> Der folgende Absatz aus der abgegebenen Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, ist zum Teil offen geblieben, obwohl er laut Prüf- und Abwägungsbericht berücksichtigt werden sollte: *Im Umweltbericht sollte untersucht werden:* - *der grundsätzliche Energiebedarf der künftigen Bebauung* - *die passive und aktive Nutzung der Solarenergie (z.B. Verschattung durch die reduzierten Maße für Abstandsflächen, Regelungen für Dachaufbauten)* - *Möglichkeiten einer Energieversorgung mit niedrigen Treibhausgas-Emissionen (z.B. Wärmenetze, Kraft-Wärme-Kopplung)* - *allgemeinen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise* Im Umweltbericht wurde der Halbsatz *„mögliche anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung)“* in die Tabelle 6 aufgenommen, eine Beschreibung der Auswirkungen bzw. eine Prüfung der möglichen Maßnahmen zum Klimaschutz (z.B. Spiegelstrich-Punkte) wurde nicht durchgeführt. Das war allerdings das Ziel der Anregung, die alleinige Erwähnung des Themas ist nicht zielführend. In der Begründung zum Bebauungsplan wird erwähnt, dass der zukünftige Energiebedarf derzeit nicht hinreichend berechnet werden kann und die EnEV 2016 die Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen sicherstellt. Es gibt aber neben den gesetzlichen Vorgaben tatsächlich Gestaltungsmöglichkeiten, sonst wäre die Forderung des Gesetzgebers, den allgemeinen Klimaschutz im Bebauungsplanverfahren zu fördern, sinnlos. Ein die Planung begleiten-	*<u>Für die Bauleitplanung: Die Themen Klimawandel und Klimaschutz werden in den Begründungen detaillierter ausgeführt; Festsetzungen zum Klimaschutzwerden nicht getroffen, die Erforderlichkeit einer Untersuchung des Energiebedarfes sowie weiterer Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise werden auf Ebene der Bauleitplanung nicht als notwendig erachtet</u>* Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen die Bauleitpläne eine„nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationenmiteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“. Sie sollen weiterhin „dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbildbaukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Daraus folgt, dass weder den klimatischen und energetischen Belangen noch dem Nachhaltigkeitsprinzip eine rechtliche Vorrangstellung zukommt, sondern diese vielmehr den Anforderungen des Abwägungsgebots unterliegen und angesichts der konkreten planerischen Situation und den insoweit bestehenden planerischen Zielsetzungen zu beurteilen sind. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist darüber zu entscheiden, inwieweit diese dann durch Darstellungen oder Festsetzungen Inhalt des jeweiligen Bauleitplanes werden Es ist ausdrückliches Ziel, die Fläche aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Wohnraumbedarf zu entwickeln. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines urbanen Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauli-	tlw. berücksichtigen

des Energiekonzept ist für Planungen dieser Größenordnung und öffentlichen Bedeutung angemessen. Dieses würde auch eine solide Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Energiebedarfs liefern. Potenzial gibt es insbesondere bei der Planung der Wärmeversorgung des Gebietes. So ist im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck nachzulesen, dass fast 4/5 des Energieverbrauchs der Privathaushalte für Heizenergie und Warmwasser benötigt werden. Unter der Überschrift „Gas- Energie- und Trinkwasserversorgung“ sollte die Option einer Wärmeversorgung inklusive der dafür evtl. benötigten Leitungen geprüft werden, da die Versorgung mit Wärme eine wichtige Stellschraube für Klimaschutz ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser klimarelevanten Vorgabe steht z. B. die folgende Festsetzungsmöglichkeit zur Verfügung: „Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung auf der Basis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger“. Eine Nahwärmeversorgung würde neben den Vorteilen für den Klimaschutz auch dem Gesundheitsschutz dienen, da im Vergleich zu vielen Einzelverbrennungsstätten weniger Abgase entstehen. Da zumindest die Fläche des WE 2 nach vorliegenden Informationen der Stadt gehört, sind insgesamt diverse Handlungsspielräume zur Förderung des Klimaschutzes im Baugebiet gegeben, die im vorliegenden Verfahren nicht aktiv genutzt werden, aber genutzt werden sollten.	che Nutzung in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich und minimiert gleichzeitig den Flächenverbrauch. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung. Durch die Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche wird die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch das Ausweichen auf die „grüne Wiese“ im Sinne der Nachhaltigkeit reduziert. Die Entwicklung und Bebauung diese Fläche schont nicht nur unbebaute Flächen vor Überbauung und Versiegelung, sondern auch das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen und nichtmotorisierten Mobilitätsoptionen gestärkt werden. Dieses besondere Ziel der Innenentwicklung wird ausdrücklich vom Gesetzgeber begrüßt und ebenfalls gefördert (§ 1a Abs. 1 und § 13a BauGB). Der grundsätzliche Energiebedarf kann derzeit noch nicht hinreichend berechnet werden. Dieser ergibt sich u. a. aus der endgültigen Anzahl der Wohnungen sowie aus der energetischen Bauweise/ Bauausführung der Gebäude. Die Ausführungsplanung der Gebäude erfolgt in nachfolgenden Planungsebenen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der zukünftige Energiebedarf kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden. Ein die Planung begleitendes Energiekonzept ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Anlagen für Solarenergiegewinnung sind im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante Dach) für Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen ist möglich. Die Möglichkeit einer Energieversorgung mit niedrigen Treibhausgas-Emissionen (z. B. Wärmenetze, Nah-/Fernwärme Kraft-Wärme-Kopplung) wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und ist generell zulässig und möglich. Eine Festsetzung im Bebauungsplan soll jedoch nicht getroffen werden. Die Grundlage für die allgemeinen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise legt die EnEV fest. Diese gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Sie legt die	

	Anforderungen an den Wärmedämmstandard und die Anlagentechnik fest. Ab 2016 gilt eine neue EnEV (EnEV 2016) mit verschärften Bedingungen. Demnach sind die Ansprüche an die technischen Anforderungen an Heizungen und Anlagen, an die Dämmung sowie den Primärenergiebedarf gestiegen. Die bauliche Ausführung der Gebäude muss sich nach den Anforderungen der EnEV 2016 richten. Die Hinweise wurden an den Entwickler für den Bereich Fischereihafen weitergeleitet. Im Rahmen der weiteren Objektplanung wird in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und unter Einhaltung der gängigen Richtlinien und Vorgaben sowie der Konzepte der Hansestadt Lübeck ein Energie- und Klimakonzept für die Neubebauung am Fischereihafen entwickelt. Für den Bereich Baggersand wird geprüft, ob entsprechende Vorgaben oder Hinweise in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Hier ist anzumerken, dass auf dem Baggersand der Bereitstellung von günstigem Wohnraum und unterschiedlichen Wohnungsangeboten, die ein breites Spektrum abdecken und den dringenden Wohnbedarf in Lübeck stillen, ein hohes Gewicht beigemessen wird. Im Rahmen der Abwägung mit kollidierenden Belangen (§ 1 Abs. 7 BauGB) kommt dem Klimaschutz somit kein rechtlicher Vorrang zu. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wird an den Planungszielen festgehalten. Es werden keine weiteren Festsetzungen als erforderlich angesehen. Die Begründungen werden um das Thema Klimawandel und Maßnahmen zum Klimaschutz ergänzt.	
V. Gesundheitsschutz **Immissionen: Lärm** 1.9 <u>Redaktionelle Anmerkungen</u> Änderungsvorschlag in der Begründung unter 6.5.1: Der erste Absatz kann bestehen bleiben. Danach sollten die Ausführungen zur Travemünder Landstraße folgen (Absatz drei). Darauf kann separat die ruhige Achse Erwähnung finden. Hier können beispielsweise die Formulierungen aus dem Umweltbericht	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Begründungen werden korrigiert</u>* Die redaktionellen Klarstellungen der bisherigen Texte bedingen keine erneute Beteiligung.	berücksichtigen

(S.61, letzten beiden Absätze) verwendet werden.		
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Abfallentsorgungsbehörde (Schreiben vom 04.08.2016)		
I. Untere Bodenschutzbehörde (uBB) 2.1 Hinweis auf Erstellung und Abstimmung eines fachgutachterlichen Konzeptes zum Bodenmanagement, redaktionelle Anmerkungen zur Begründung Bei sämtlichen Erdarbeiten ist die Begleitung und Dokumentation der Erdarbeiten durch einen Fachgutachter mit nachweislichen Erfahrungen in der Altlastenbearbeitung sicherzustellen. Die Nutzungsverträglichkeit in Hinblick auf die geplante sensible Wohnbebauung, für die zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse deutlich höhere vorsorgebezogene Standards für die Böden anzulegen sind, ist durch Bericht des Fachgutachters gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Diese essentiellen Voraussetzungen sind in der vorliegenden Begründung zum B-Plan (Fassung vom 20.06.2016) unter Kap. 6.2.3 hinreichend dargestellt. Anmerkung: Statt „Altablagerungen“ sollte die Bezeichnung „Auffüllböden“ verwendet werden, vgl. Tabelle 5 des Begründungsteils. In der Begründung ist in Kap. 6.2.3 Schutzgut Boden (Altlasten) zu ergänzen, dass deutlich vor Beginn von Erdarbeiten ein fachgutachterlich erstelltes Konzept zum vorgesehenen Bodenmanagement mit der unteren Bodenschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen ist.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Begründungen und der Umweltbericht werden entsprechend geändert bzw. ergänzt.* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der nachfolgenden Planungsebene aufzugreifen und zu berücksichtigen. Die Begründung wird korrigiert bzw. ergänzt, einer erneuten Beteiligung bedarf es hierdurch nicht.	berücksichtigen
II. Untere Wasserbehörde 2.2 Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu berücksichtigen Die untere Wasserbehörde verweist auf die Stellungnahme vom28.12.2015, die aber bereits weitgehend im B-Plan Berücksichtigung gefunden hat.	**Die mit Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 12.01.2016 vorgetragenen Hinweise, Ergänzungswünsche und klarstellenden Korrekturen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet oder eine Klarstellung des Sachverhalts im Prüf- und Abwägungsbericht dargelegt. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der FNP-Änderung sowie der Prüf- und Abwägungsbericht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen**	

Die mit Schreiben vom 12.01.2016eingegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde im Prüf- und Abwägungsbericht, Teil B vom 22.04.2016 unter den laufenden Nummern 2.2 bis 2.8 aufgeführt und die Inhalte geprüft und abgewogen. Zur besseren Verständlichkeit werden die Punkte aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, auf die im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans hier verwiesen wird, an dieser Stelle erneut aufgeführt.	**Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2016 an die Untere Wasserbehörde übersandt. Von daher verwundert die pauschale Aufrechterhaltung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.**	
Stellungnahme vom 12.01.2016: *<u>Keine Versickerung bei Altlastenverdacht möglich</u>* *Solange für die Flächen ein Altlastenverdacht besteht, ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich, d.h. nicht erlaubnisfähig.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 12.01.2016:** *<u>Für den B-Plan: Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen</u>* *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung des Regenwassers auf den belasteten Flächen ist nicht vorgesehen - und im Bereich Auf dem Baggersand 15 aufgrund der geplanten vollständigen Unterbauung mit Tiefgaragen ohnehin schwierig. Das Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.* *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	klarstellen
Stellungnahme vom 12.01.2016: *<u>Weitere Ausführungen zum Thema Starkregen erforderlich</u>* *Das Thema Starkregenfälle und deren baulich/ planerische Berücksichtigung fehlt, hierzu gehören Retentionsflächen und Notwasserwege sowie der Schutz von baulichen Anlagen, z.B. Tiefgaragen.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 12.01.2016:** *<u>Für den B-Plan: Das Thema Starkregen wird in der Begründung ergänzt</u>* *Um das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuleiten, sind Notwasserwege erforderlich. Die Trassen sind durchgängig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Thema Starkregenfälle und Notwasserwege wurde abschließend untersucht, die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.* *Der Hinweis zum Schutz der baulichen Anlage wird entspre-*	bereits berücksichtigt

	chend in der Begründung aufgenommen. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte Anpassung der Begründung zum Thema Starkregen wurde bereits berücksichtigt und in den Entwurf eingearbeitet.**	
Stellungnahme vom 12.01.2016: *<u>Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergänzen</u>* *Unter Maßnahmen zum Hochwasserschutz wird nur die Fußbodenhöhe von Räumen, die zum Aufenthalt von Personen dienen erwähnt, nicht jedoch die Tatsache, dass im hochwassergefährdeten Bereich keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden dürfen. Zusätzlich ist eine entsprechende Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 12.01.2016:** *<u>Für den B-Plan: Hochwasserrisikogebiet in Plankarte aufnehmen, Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Begründung zum Bebauungsplan ergänzen</u>* Die Planzeichnung wird um den Hinweis des Hochwasserrisikogebietes ergänzt und es werden entsprechende Hinweise zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie der Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte Aufnahme des Hochwasserrisikogebiets in die Plankarte sowie die Ergänzung der Begründung zu Maßnahmen zum Hochwasserschutz wurde bereits berücksichtigt und in den Entwurf eingearbeitet.**	bereits berücksichtigt
Stellungnahme vom 12.01.2016: *<u>Einleiterlaubnis für die Gewässer Moorbek und Rönnau sowie und Vorreinigung vor Einleitung erforderlich</u>* *Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich die verrohrten Gewässer Moorbek und Rönnau mit Kanalisationscharakter, die in die Trave entwässern. Durch Nutzungsänderung der Flächen werden neue Einleiterlaubnisse für diese Gewässer*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 12.01.2016:** *<u>Für den B-Plan: Wasserrechtliche Erlaubnis ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen</u>* *Nach Rücksprache mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck sind für die Einleitung unverschmutzten Niederschlagswassers in die Gewässer Moorbek und Rönnau keine Einleitgenehmigungen erforderlich.*	klarstellen (Berücksichtigung nicht erforderlich), bereits berücksichtigt

erforderlich und sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Vorreinigung vor Einleitung nach Stand der Technik wird ebenfalls erforderlich werden. Entsprechender Flächenbedarf ist planerisch zu berücksichtigen.	*Entsprechende Einleitererlaubnisse für die v.g. Gewässer in die Trave werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Der Hinweis wurde an den Entwickler weitergeleitet. Flächen für die Vorreinigung wurden in der Planung bereits berücksichtigt.* *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 12.01.2016: *<u>Der Niederschlagswasserabfluss ist zu reduzieren</u>* *Eine Entlastung der als Kanalisation genutzten Gewässer muss durch Reduzierung des Abflusses durch bauliche Maßnahmen erfolgen, z. B. Gründächer und Retention in der Fläche.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 12.01.2016:** *<u>Für den B-Plan: Eine Dachbegrünung wird planungsrechtlich vorgegeben, Tiefgaragen sind ebenfalls zu begrünen</u>* *Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wurde die Begrünung von Dachflächen von Hauptgebäuden mit weniger als 20 Grad Dachneigung bereits im Vorentwurf planungsrechtlich vorgegeben. Zudem sind Garagengeschosse, soweit sie nicht überbaut werden, mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.* *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die oben dargelegte klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	bereits berücksichtigt
Stellungnahme vom 12.01.2016: *<u>Überarbeitung und Meldung der Badegewässerprofile</u>* *Änderungen in der Flächennutzung machen eine Überarbeitung der Badegewässerprofile und entsprechende Meldungen*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 12.01.2016:** *<u>Keine Relevanz für den B-Plan und die FNP-Änderung</u>* *Die Trave ist in diesem Bereich kein Badegewässer, dementsprechend sind eine Überarbeitung der Badegewässer und*	klarstellen

an die zuständigen Landesbehörden erforderlich (EU-Richtlinie 2006/7/EG, auch Badegewässerrichtlinie).	*eine Meldung an die zuständige Landesbehörde nicht erforderlich.* *Auf die Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Der Hinweis hat keine Relevanz für die Bauleitplanverfahren. Die oben aufgeführte klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 12.01.2016: *Erlaubnis für Grundwasserabsenkungen* *Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen die Erlaubnisse mindestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 12.01.2016:** *Für den B-Plan: eine Erlaubnis für Grundwasserabsenkungen ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen* *Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und wurde an den Entwickler weitergeleitet.* *Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.* *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte klarstellende Erläuterung wurde mit dem Prüf- und Abwägungsbericht an die Untere Wasserbehörde übersandt. Die oben dargelegte Prüfung und Abwägung hat weiterhin Bestand.**	zur Kenntnis nehmen, klarstellen
III. Untere Abfallentsorgungsbehörde 2.3 Aufnahme von abfallrechtlichen Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung erforderlich Aus abfallrechtlicher Sicht sind in die Baugenehmigung folgende Nebenbestimmungen aufzunehmen: Sofern im Rahmen von Tiefbauarbeiten Erdaushub anfällt, ist dem Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere	*Keine Relevanz für die Bauleitplanung* Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Auf die Bauleitplanverfahren hat der Hinweis keine Auswirkungen.	klarstellen

Abfallentsorgungsbehörde, Kronsforder Allee 2-6, Lübeck, unverzüglich der Entsorgungsweg darzulegen. Die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung des Erdaushubs ist durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen.		
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr - Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 22.07.2016)		
3.1 Die neu geplanten Verkehrsflächen sind mit Breitenangaben zu versehen	*Für den B-Plan: die Breiten der Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung ergänzt* *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
3.2 Eine planungsrechtliche Sicherung der Bäume ist nicht erforderlich Der Schutz der Bäume ist durch die Baumschutzsatzung und den Verbleib in städtischer Verwaltung ausreichend gesichert. Eine Ausweisung der Allee als "zu erhalten" ist daher überflüssig, erschwert im Einzelfall städtische Verkehrssicherungsarbeiten an den Bäumen und ist daher ersatzlos zu streichen.	*Für den B-Plan: Die Sicherung des Erhalts der Bäume über Festsetzung wird beibehalten* In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen Bäume, die eindeutig erhalten bleiben, im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Dementsprechend werden die zu erhaltenden Bäume entlang der Travemünder Landstraße weiterhin planungsrechtlich gesichert. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
3.3 Stellplatzschlüssel ist auf 1,5 zu erhöhen In der Begründung wird unter Pkt. 6.3.4 ausgiebig das Thema "private Stellplätze / öffentliche Parkplätze" beschrieben. Demnach hat es im zurückliegenden Verfahren eine teilweise Anpassung des Stellplatzschlüssels von 0,7 auf 1,0 gegeben. Unter 7.12 des Prüf- und Abwägungsberichtes wird zwar auf das Parkraumkonzept für Travemünde verwiesen, jedoch mit der lapidaren Bemerkung, dass die gesamtstädtische Nachfrage an Parkplätzen nicht auf der Ebene der Bauleitverfahren abgearbeitet wird. Nach hiesiger Einschätzung ist das eine falsche Betrachtungsweise. Wenn sämtliche Bauleitverfahren unabhängig voneinander betrachtet werden und die Verlagerungen der Parksuchverkehre in keinem dieser Bauleitverfahren berücksichtigt werden, dann werden sie als nicht existent betrachtet. Das ist eine Planung an der Realität vorbei und kann nicht Ziel einer gesamtstädtischen Verkehrsplanung sein. Unter Berücksichtigung des erfahrungsgemäß andauernden Parkdrucks in Travemünde wird von Seiten des Be-	*Für den B-Plan: Der Stellplatzschlüssel wird nicht erhöht* Der Stellplatzschlüssel für den Bereich Fischereihafen wurde bereits auf Wunsch der Behörde im Verfahren erhöht. Aufgrund der zu erwartenden Bewohnerstruktur wird trotz der guten ÖPNV-Anbindung ein Stellplatzschlüssel von mind. 0,9, ggf. auch 1,0 angestrebt und der Anregung der Behörde wurde somit bereits entgegen gekommen. Die konkrete Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze wurde in Anlehnung an den seit 01.01.2014 außer Kraft getretenen Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein berechnet, der für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen eine Richtzahl von 0,7 – 1,0 Stellplätze je Wohneinheit als Mindestbedarf vorsah. Das Wohnquartier Fischereihafen/ Baggersand ist über die Bushaltestelle Teutendorfer Weg im Bereich Travemünder Landstraße / Teutendorfer Weg an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Weiterhin bestehen Überlegungen, die Haltestelle Auf dem Baggersand zu reaktivieren. Der DB-Bahn-	nicht berücksichtigen

reichs Stadtgrün und Verkehr empfohlen, der weiteren Planung einen Stellplatzschlüssel von 1,5zugrunde zu legen.	haltepunkt Hafenbahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung (600 m, ca. 8 Minuten). Damit sind insgesamt gute Voraussetzungen gegeben, die Grundstücke mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Trotz der guten Anbindung an den ÖPNV wurde aufgrund der voraussichtlichkünftig zu erwartenden Bewohnerstruktur zum Entwurf der Stellplatzschlüssel für den Bereich Fischereihafen bereits auf mindestens 0,9 erhöht, ggf. wird auch ein Stellplatzschlüssel von 1,0 angestrebt. Im Bereich Baggersand wird aufgrund der Erfahrungen der Wohnungsbaugesellschaften im Mietwohnungssegment, der guten Anbindung an den ÖPNV sowie der zwei geplanten Carsharing-Parkplätze (Elektrofahrzeuge) weiterhin mit einem Schlüssel von 0,7 operiert. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels würde eine unterirdische zweigeschossige Tiefgarage zur Folge haben, welches mit einer aufwendigen Grundwasserhaltung, einem vermehrten, nicht unerheblichen Bodeneingriff und einer erheblichen Kostensteigerung einhergehen würde. Zudem würde eine nicht 100%ige Auslastung deutliche wirtschaftliche Nachteile bedeuten. Eine weitere Erhöhung des Stellplatzschlüssels auf 1,5 wird aus den oben dargelegten Gründen als nicht erforderlich angesehen und ist aus ökonomischen und ökologischen Gründen nicht vertretbar. Die oben dargelegten Stellplatzschlüssel werden somit in der Abwägung der betroffenen Belange als ausreichend erachtet. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	
3.4 <u>Der westliche Erschließungsstich sollte nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden</u> Entgegen der bisherigen Planung ist die Fläche zwischen den Häusern Auf dem Baggersand 15 und 17 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, obwohl über diese Straße keine Erschließung erfolgt. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt gemäß Straßen- und Wegegesetz nur für Flächen, die eine Erschließungsfunktion innehaben. Da dies für die besagte Fläche nicht zutrifft, wird empfohlen, die der bisherigen Planung	*<u>Für den B-Plan: Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird beibehalten</u>* Die Festsetzung des westlichen Erschließungsstichs ist durch den Bereich Recht der Hansestadt Lübeck geprüft worden. Im Ergebnis werden planungsrechtlich keine Probleme in der getroffenen Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ für den westlichen Stich gesehen. Eine öffentliche Verkehrsfläche kann durchaus durch ein Hafengebiet führen. Die Widmung der Fläche ist nach Aussage der zuständigen Dienststelle möglich, ist jedoch auf die ge-	nicht berücksichtigen

zugrunde gelegten Ausweisung als SO "Fischerei- und Sportboothafen" beizubehalten. Die Tatsache, dass eine derzeit noch öffentlich gewidmete Verkehrsfläche mit gleicher Funktion (westlich von Auf dem Baggersand 13) zukünftig eingezogen wird und ebenfalls als SO "Fischerei- und Sportboothafen" ausgewiesen wird, unterstreicht die Empfehlung des hiesigen Bereiches.	wünschte Nutzung (Hafenzone mit beschränktem Nutzerkreis) abzustimmen und muss mit der Hafenzone kompatibel sein. Mit der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ sind jedoch Auswirkungen auf die betroffenen privaten Eigentümer der Flächen sowie die angrenzenden Anlieger (Eigentümer/Mieter) verbunden. Zum einen stellt die Festsetzung der in Rede stehenden Flächen als „öffentliche Verkehrsfläche“ eine fremdnützige Überplanung privaten Eigentums dar, die die Privatnützigkeit der Flächen weitgehend ausschließt. Die Hansestadt Lübeck ist bestrebt, die in Rede stehenden Flächen zu erwerben, um die Planungsziele (Sichtachse von der Travemünder Landstraße bis zur Trave, attraktiver Zugang/Auftakt zur Hafenzone, Flanier-/Platzbereich) zu verwirklichen. Die entsprechenden Gespräche und Verhandlungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Sollten die Verhandlungen nicht wie gewünscht zum Abschluss gebracht werden, können die o.g. Ziele zwar nicht in Gänze umgesetzt werden, die verkehrssichere Erschließung ist jedoch gesichert. Eine Widmung nur eines Teilbereiches der öffentlichen Verkehrsfläche ist möglich. Zudem werden Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Anlieger anfallen sowie die Straßenreinigungspflicht / Winterdienst auf die angrenzenden Anlieger übertragen. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird an der Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche“ festgehalten, um ggf. den Zugriff auf die Privatflächen (z.B. durch Enteignung) im Sinne der o.g. Planungsziele erwirken zu können. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	
3.5 <u>Hinweis auf Unstimmigkeiten in der Verkehrstechnischen Untersuchung</u> Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt dringend die Überarbeitung der vorgelegten Verkehrstechnischen Untersuchung.	*<u>Für den B-Plan: Eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung ist nicht erforderlich</u>* Auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Punkten a-f wird verwiesen. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
<u>a) Bestands- und Prognosewerte an den "Anschlüssen" zu den benachbarten Knoten sind fehlerhaft</u> In Anlage 29 ist der Verkehr in der Travemünder Landstraße mit 460 Fahrzeugen angegeben. Laut Anlage 6 müssten hier	*<u>Für den B-Plan: Die Daten werden klarstellend erläutert</u>* Zwischen den Knotenpunkten Travemünder Landstraße / Teutendorfer Weg (Anlage 1-10) und Travemünder Landstraße / Gneversdorfer Weg / Torstraße (Anlage 26-34) sind Parkplatz-	klarstellen

jedoch 560 Kfz/h auftauchen. Auf die Leistungsfähigkeitsberechnung hat dies zunächst keinen gravierenden Einfluss, da hier noch ausreichend Reserven vorhanden sind. Laut einer Auswertung der Detektorwerte aus dem Jahr 2008 liegen jedoch die Bestandswerte in der Spitzenstunde zeitweise deutlich über den in Anlage 27 dargestellt Werten der Analyse (ca. 675 Fahrzeuge im Zufluss auf der Travemünder Allee, gezählt am 26.07.08, vermutlich Travemünder Woche bzw. 640 Kfz/h am 22.07.2008). Aus diesen höheren Bestandswerten müssten sich dann auch höhere Prognosewerte ergeben.	anbindungen vorhanden, so dass die Verkehrsdaten nicht direkt zusammenpassen können. Die Analyseverkehrsdaten wurden den von der Hansestadt Lübeckübergebenen Unterlagen entnommen. Verkehrsdaten von Spitzenereignissen (z.B. Travemünder Woche) werden üblicherweise nicht für die Bemessung von Knotenpunkten verwendet. Auswirkungen auf die Bauleitplanung wurden nach Rücksprache mit dem Gutachter nicht gesehen. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	
<u>b) Prognosewerte sind nicht nachvollziehbar:</u> Auf Seite 7 des Verkehrsgutachtens wird dargelegt wie sich die Verkehre zusammensetzen. Hier wird von rund 230 Kfz/h im Querschnitt gesprochen. Es ist jedoch nicht erkennbar, welcher Querschnitt gemeint ist. Auch ergibt die nachfolgende Aufteilung der einzelnen Verkehre nicht 230 Kfz/h sondern 141 Kfz/h. Auch dies ist nicht nachvollziehbar.	*<u>Für den B-Plan: Die Verkehrszusammensetzung wird klarstellend erläutert.</u>* Die rechnerisch ermittelte Prognoseverkehrsbelastung von 230 Kfz/h im Querschnitt ergibt sich aus den Ziel- und Quellverkehren der Neubebauung insgesamt und ist noch keinem konkreten Querschnitt zugeordnet. Die Summe der zufließenden Verkehre ergibt rechnerisch 141 Kfz/h. Für eine Querschnittsbelastung sind jedoch Zu- und Abflusswerte zu addieren. Die Addition der im Gutachten aufgelisteten zu- und abfließenden Verkehre ergibt die genannten 231 Kfz/h. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	klarstellen
<u>c) Knotenpunkt Travemünder Landstraße/Auf dem Baggersand als abknickende Vorfahrt gestalten</u> Es ist nicht nachvollziehbar warum die Einmündung nicht den tatsächlichen Verkehrsverhältnissen zufolge als abknickende Vorfahrt ausgebaut werden soll. Die Begründung, dass der Schwerverkehr die Kreuzung im Falle das Falles besser passieren kann ist nicht nachvollziehbar, da in der Fortsetzung der Strecke dieser Verkehr spätestens an der Kreuzung Travemünder Landstraße / Gneversdorfer Weg Probleme haben dürfte. Eine abknickende Vorfahrt kann auch so ausgebaut werden, dass im Bedarfsfall auch die Nebenrichtung mit Schwertransporten passiert werden kann. Nach Aussage des Verkehrsplaners muss eine Aufstelllänge	*<u>Für den B-Plan: Trassenführung wird wie geplant ausgeführt</u>* Die vorliegende Lösung ist das Ergebnis einer umfangreichen Abstimmung und einer daraus resultierenden Abwägung aller bekannten Faktoren. Es wurden sowohl städtebauliche, verkehrliche und ökologische Anforderungen berücksichtigt. Die vorliegende Lösung ergibt eine Verkehrsführung, die ausreichende Reserven in der verkehrlichen Leistungsfähigkeit besitzt und dabei durch die Einmündungssituation eine verkehrsberuhigende Wirkung hat. Der Eingriff in den Grünbestand ist hierbei auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Städtebaulich fügt sich die Lösung in den Gesamtentwurf, wobei der neue Knotenpunkt aus der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung herausgerückt bleibt.	nicht berücksichtigen

für einen Bus gewährleistet werden, d.h. ein nach links in Richtung Skandinavienkai abbiegender Linienbus würde den nachfolgenden Verkehr blockieren. Weiterhin kämen ständige Stopps des aus dem Baggersand abfließenden Verkehrs zustande. Dadurch ist von einem verminderten Verkehrsfluss auszugehen.	Es wird auf die Ausführungen unter 1.1 verwiesen. Unter Berücksichtigung aller öffentlichen Belange wird an den Planungszielen festgehalten. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
d) Rückstau auf den Bahnübergang befürchtet In Anlage 7 der Verkehrsuntersuchung wird für die Zufahrt Nr. 4 (Teutendorfer Weg) ein 95%iger Rückstau von 10 Kfz errechnet (Rückstaulänge von ca. 60 m). Der Stauraum zwischen Travemünder Landstraße und Bahnübergang hat jedoch nur eine Länge von ca. 45-50 m, was zu den Hauptverkehrszeiten regelmäßig zu einem Rückstau auf dem Bahnübergang führen wird. Bei der errechneten Qualitätsstufe "D" ist zudem davon auszugehen, dass es bei besonderen Situationen in Travemünde, die aufgrund von Veranstaltungen häufig gegeben sind, das Verkehrsaufkommen kurzfristig immer wieder über den Prognosewerten liegen wird und es zu Überlastungen kommen kann.	*Für den B-Plan: Zur Kenntnis nehmen, klarstellen* Die Berechnungen ergeben für die vorgesehene Knotenpunktstruktur unter Einbeziehung der Prognosewerte mit Umsetzung aller geplanten Nutzungen Verkehrsqualität D. Bei Verkehrsqualität D handelt es sich um einen voll funktionierenden Knotenpunkt und nach Aussage des Gutachters für die maßgebenden Hauptverkehrszeiten ausreichend, zumal außer dem starken Linksabbieger alle Verkehrsströme der Qualität A zuzuordnen sind. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	Zur Kenntnis nehmen, klarstellen
e) Anstatt der Mittelinsel an der Travemünder Landstraße ist die LSA Gneversdorfer Weg durch eine Furt zu ergänzen Laut Anlage 24 wird trotz einer sehr guten Qualitätsstufe des Linksabbiegers von der Travemünder Landstraße in den Gneversdorfer Weg (K12) ein Rückstau von errechneten 42 Metern entstehen. Die dortige Mittelinsel wird noch im Rückstaubereich liegen, was zum Konflikt mit querenden Fußgängern führen dürfte. Aufgrund der geringen Entfernung zur Fußgänger-LSA wird die Notwendigkeit nicht zwingend gesehen. Bei den dortigen Auslastungsgraden wird die Anlage einer Furt für denkbar möglich gehalten.	*Für den B-Plan: An der Errichtung einer Mittelinsel wird festgehalten* Über die Mittelinsel werden die Parkplätze nördlich der Travemünder Allee an die sogenannte Sichtachse (Wegeverbindung Richtung Trave) angebunden. Die vorliegende Lösung ist das Ergebnis umfangreicher Abstimmungen. Im Bebauungsplan ist die Fläche insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die Errichtung sowohl einer Mittelinsel als auch einer Furt in der Ausbauplanung möglich sind. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	Klarstellen, nicht berücksichtigen
f) Hinweis auf Verlagerung der Parksuchverkehre; Parksuchverkehrs zu gering prognostiziert Mit dem geplanten Umbau der bestehenden Parkplätze "Am Leuchtenfeld" und "Außenallee / Trelleborgallee", sowie "Am Fahrenberg / Godewind", welche in ihrer Kapazität entweder nahezu ersatzlos entfallen oder deutlich reduziert werden, wird es zu einer Verlagerung der Parksuchverkehre in Richtung der	*Für den B-Plan: Durch das Parkleitsystem werden die Suchverkehre gelenkt* Durch das Parkleitsystem, welches mit dynamischen Anzeigen zu freien Plätzen weist, werden die Parksuchverkehre gelenkt. Eine Suche ist somit im Allgemeinen nicht erforderlich. Parksuchverkehre, die nicht aus dem Untersuchungsbereich stammen, finden tatsächlich keinen Eingang in die Prognose-	zur Kenntnis nehmen, klarstellen

neuen Parkplätze entlang der Travemünder Landstraße kommen, zumal hier die Anzahl der Stellplätze noch erhöht wird. Damit werden die Prognosewerte in ihrer grundsätzlichen Berechnung angezweifelt und als zu gering angesehen. Zumindest findet diese Verlagerung, die nach Einschätzung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr logisch erscheint, scheinbar keinen Eingang in die Verkehrsuntersuchung.	werte. Parksuchverkehre kommen i.W. nicht zur Spitzenstunde vor. Auswirkungen auf die Bauleitplanung werden nicht gesehen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
3.6 Bedenken gegen Trassenführung K3 neu – Neuer Anschluss an die Travemünder Landstraße Die Bedenken hinsichtlich eines linksabbiegenden Busses in Richtung Skandinavienkai und die dann damit verbundenen Verkehrsbehinderungen aufgrund der Fahrbahnbreite.	*Für den B-Plan: Die Trassenführung wird beibehalten* Die vorliegende Lösung ist das Ergebnis umfangreicher Abstimmungen unter Berücksichtigung zahlreicher Varianten. In dieser Abstimmung wurden sowohl verkehrliche als auch städtebauliche Betrachtungen berücksichtigt. Es wird auf die Ausführungen unter 1.1 verwiesen. Unter Berücksichtigung aller öffentlichen Belange wird an den Planungszielen festgehalten. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
3.7 Fischereihafen WA1: Durchfahrt für Pkw zwischen den Wohngebäuden unterbinden Die beiden GFL 1 Flächen zwischen den 3 Wohnhäusern sind sehr breit (10-13 m) und sollen nur von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden. Aufgrund der Breite und evtl. zukünftigen ebenerdigen Ausgestaltung ist eine Zufahrt für Fahrzeuge durch bauliche Maßnahmen (z. B. Poller) zu unterbinden.	*Keine Relevanz für die Bauleitplanung* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Relevanz für die Bauleitplanverfahren. In der späteren Umsetzung ist dieser Belang aufzugreifen und zu berücksichtigen.	zur Kenntnis nehmen
3.8 Öffentliche Besucherparkplätze nicht festsetzen Es werden Besucherparkplätze entlang der Straße Auf dem Baggersand festgelegt, während unter dem Punkt 6.3.1 bzw. "Anbindung an das vorhandene Straßennetz" (letzter Absatz) lediglich von der Möglichkeit der Anlegung die Rede ist. Es sollte daher keine Festschreibung dieser Besucherparkplätze im B-Plan erfolgen, sondern lediglich auf die Möglichkeit hingewiesen werden.	*Für den B-Plan: Es werden keine Besucherparkplätze entlang der Straße Auf dem Baggersand festgesetzt* Die Straße Auf dem Baggersand wird insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, somit besteht die Möglichkeit in der Detailplanung für den Straßenausbau auch Platz für Besucherparkplätze herzustellen. Die Detailplanung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auf die Inhalte des Bebauungsplans hat der Hinweis keine Auswirkungen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.691, Lübeck Port Authority (Schreiben vom 05.08.2016)		
4.1 Der westliche Erschließungsstich ist als Hafenzone anstelle einer öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen	*Für den B-Plan: Der westliche Erschließungsstich wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt*	nicht berücksichtigen

Die Hafenzone bestand bisher aus einem Uferbereich parallel zur Trave, einer östlichen Zufahrt und einer westlichen Ausfahrt. Die westliche Ausfahrt der Hafenzone ist im aktuellen Entwurf keine Hafenzone mehr und wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die LPA sieht in dieser wesentlichen Änderung folgende Konsequenzen: • Eine öffentliche Verkehrsfläche kann aus Sicht der LPA nicht Sondergebiet Hafen bzw. öffentlicher Hafen sein und daher nicht zur Hafenzone mit seinen Einschränkungen für die Öffentlichkeit gehören. Die LPA bittet hier um eine juristische Prüfung, ob eine doppelte Widmung bzw. Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Hafenzone möglich ist. • Die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche hätte eine Änderung des geplanten Verkehrskonzeptes der Hafenzone mit Einbahnstraßen zur Folge. Eine Verlagerung der Beschilderung Einbahnstraße vom Baggersand zum Beginn der neuen Hafenzone am Uferbereich wäre dann erforderlich, die öffentliche Verkehrsfläche wäre vom Baggersand als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit zu beschildern. • Öffentliche Straßen werden vom Bereich 660 – Stadtgrün und Verkehr geplant, gebaut, unterhalten und verwaltet. Für die Planung und den Bau der öffentlichen Straße ist ein Mehrwertsteuervorabzug (über einen Betrieb gewerblicher Art Hafen) nicht möglich. Für die zukünftigen Anlieger der öffentlichen Straße im B-Plangebiet werden Erschließungsbeiträge bzw. Beteiligungen an den Ausbaukosten fällig. Die LPA bittet, um diese Nachteile zu vermeiden, die westliche Ausfahrt als Hafenzone auszuweisen.	Die von der LPA vorgebrachten Punkte wurden unter Einbeziehung des Bereichs Recht der Hansestadt Lübeck geprüft. Voranzustellen ist, dass planungsrechtlich keine Probleme in der getroffenen Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ für den westlichen Stich gesehen werden. Zudem kann eine öffentliche Verkehrsfläche durchaus durch ein Hafengebiet führen. Die Widmung der Fläche ist auf die gewünschte Nutzung (Hafenzone mit beschränktem Nutzerkreis) abzustimmen und muss mit der Hafenzone kompatibel sein. Eine Änderung der geplanten Verkehrsführung ist nicht erforderlich. Es ist weiterhin eine Einbahnstraßenregelung (Ausfahrt über den westlichen Stich) vorgesehen. Die entsprechenden Beschilderungen können von der Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden („Verbot der Einfahrt“ zzgl. entsprechendes Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ für den westlichen Stich von der Straße Auf dem Baggersand aus, sowie Regelung der Fahrtrichtung durch entsprechende Einbahnstraßenschilder). Durch die geplante Verkehrsführung ist eine Wendeanlage nicht erforderlich. Hinsichtlich der Fragen „wer plant“, wer baut“, „wer unterhält“, „wer verwaltet“ bedarf es der internen Abstimmung zwischen den Bereichen der Hansestadt Lübeck. Im Ergebnis können die von der LPA aufgeworfenen Konflikte und Fragen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf der nachfolgenden Ebene der Verwirklichung und Umsetzung der Planung sichergestellt und sachgerecht gelöst werden. Eine Umsetzung des Bebauungsplans ist möglich. Mit der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ sind jedoch Auswirkungen auf die betroffenen privaten Eigentümer der Flächen sowie die angrenzenden Anlieger (Eigentümer/ Mieter) verbunden. Zum einen stellt die Festsetzung der in Rede stehenden Flächen als „öffentliche Verkehrsfläche“ eine fremdnützige Überplanung privaten Eigentums dar, die die Privatnützigkeit der Flächen weitgehend ausschließt. Die Hansestadt Lübeck ist bestrebt, die in Rede stehenden Flächen zu erwerben, um die Planungsziele (Sichtachse von der Trave-	

	münder Landstraße bis zur Trave, attraktiver Zugang/ Auftakt zur Hafenzone, Flanier-/Platzbereich) zu verwirklichen. Die entsprechenden Gespräche und Verhandlungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Sollten die Verhandlungen nicht wie gewünscht zum Abschluss gebracht werden, können die o.g. Ziele zwar nicht in Gänze umgesetzt werden, die verkehrssichere Erschließung ist jedoch gesichert. Eine Widmung nur eines Teilbereiches der öffentlichen Verkehrsfläche ist möglich. Zudem werden Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Anlieger anfallen sowie die Straßenreinigungspflicht / Winterdienst auf die angrenzenden Anlieger übertragen. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird an der Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche“ festgehalten, um ggf. den Zugriff auf die Privatflächen (z.B. durch Enteignung) im Sinne der o.g. Planungsziele erwirken zu können. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.2 Die Anlage 1 zur Begründung des B-Planes 32.14.00 widerspricht den Flächendarstellungen des Satzungsplanes Stege und Boote überschreiten die Grenzen der Planbereiche WF 1 und berücksichtigen nicht den Zufahrtstreifen (20 m) zwischen den Wasserflächen WF 1 und WF 2 im Satzungsplan. Es wird um Korrektur / Anpassung der Anlage 1 gebeten.	*Für den B-Plan: Bei Anlage 1 handelt es sich lediglich um ein informelles Städtebauliches Konzept* Die Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans zeigt das städtebauliche Konzept, welches eine Weiterentwicklung des Masterplans Fischereihafen darstellt und Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist. In diesem Städtebaulichen Konzept / Lageplan sind die Stege und Boote lediglich schematisch dargestellt. Das städtebauliche Konzept ist eine informelle Planung aus der sich keine Baurechte ableiten lassen. Der Bebauungsplan als rechtlich bindendes formelles Planungsinstrument berücksichtigt den Zufahrtstreifen von 20 m gemäß den Planungen der LPA. Eine Korrektur der Anlage 1 zur Begründung wird deshalb als nicht erforderlich bewertet. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	Klarstellen, nicht berücksichtigen
4.3 Redaktionelle Änderung der Deckblätter der Begründungen Analog zum Satzungsplan soll die Bezeichnung "Wasser- und	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: keine Relevanz:* Die Deckblätter werden entsprechend geändert. Auf die Inhalte der Bauleitplanung hat der Hinweis keine Aus-	berücksichtigen

Hafenbauamt" in "Bauhof Baggersand der Lübeck Port Authority" geändert werden.	wirkungen. Es bedarf durch die Anpassung keiner erneuten Beteiligung.	
4.4 <u>Ersatz der Fischereibrücke darstellen</u> Der Ersatz der Fischereibrücke mit einer durchgehenden Spundwand ist im B-Plan zu berücksichtigen und im Lageplan zu aktualisieren. Die geplante Spundwand als Ersatz für die abgängige Holzkonstruktion nimmt die Flucht der bestehenden Uferbauwerke im Fischereihafen auf und überbaut einen kleinen Teilbereich der Wasserfläche.	*<u>Für den B-Plan: Geplante Spundwand in der Plangrundlage nicht darstellen, der Lageplan wird aktualisiert</u>* Die auf Wunsch der LPA auch in der Plangrundlage dargestellte Fischereibrücke ist heute Bestand und in der Örtlichkeit vorhanden. Die von LPA geplante und künftig diese Fischereibrücke ersetzende Spundwand wird analog zu sämtlichen anderen Planungen in diesem Bereich nicht mit in die Plangrundlage aufgenommen. Im Lageplan (Städtebauliches Konzept – Masterplan, Anlage zur Begründung) kann eine Aktualisierung vorgenommen werden. Die geplante Spundwand würde die Wasserflächen lediglich in einem kleinen Bereich der heutigen Böschung überbauen. Die Planung ist jedoch noch nicht endgültig. Im Rahmen der Abstimmungen mit dem Wasserstraßen- und Schiffahrtsamt Lübeck bzw. dem Genehmigungsverfahren können die Detailfragen geklärt werden. Die Neuerrichtung von Steganlagen in den Wasserflächen WF 1 und WF 2 ist generell zulässig. *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz*	z.T. berücksichtigen, klarstellen
4.5 <u>Hinweis auf ehemaliges Gewässer 2. Ordnung</u> Parallel zur alten Travemünder Landstraße verläuft das ehemalige Gewässer 2. Ordnung „Graben an der alten Travemünder Landstrasse“. 2006 wurde die Widmung als Gewässer 2. Ordnung aufgehoben. Der Graben ist aktuell ein „Gewässer mit untergeordneter Bedeutung“ als Vorflut für Flächen von ca. 3 ha. Die LPA bittet bei der Planung der Parkplatzflächen den Graben und seine Funktion zu berücksichtigen.	*<u>Keine Relevanz für die Bauleitplanung</u>* *<u>Für den B-Plan:</u>* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Ausführungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
4.6 <u>Die Planzeichnung der F-Plan-Änderung entspricht nicht dem B-Plan</u> Die westliche Ausfahrt ist in der F-Plan-Änderung als Sonderbaufläche und nicht als Verkehrsfläche dargestellt.	*<u>Für die FNP-Änderung: Im FNP werden nur Verkehrsflächen mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung dargestellt</u>* *<u>Für den B-Plan:</u> keine Relevanz*	nicht berücksichtigen

Nr. 5 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 16.08.2016)		
I. zum Bebauungsplan 5.1 Waldabstand von 30 m ist einzuhalten Zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand befindet sich das sogenannte „Dreieckswäldchen“. Hierbei handelt es sich um eine Laubholz-Waldfläche nach § 2 LWaldG, die sich überwiegend aus den Baumarten Bergahorn, Birke, Hainbuche und Pappel zusammensetzt. Das ursprüngliche Dreieckswäldchen wird von der geplanten Verlagerung der K3-Trasse, insbesondere durch die mittige Querung der Trasse, durchschnitten und dadurch in zwei Flächenbereiche geteilt. Die dabei südwestlich der künftigen Querung liegende Fläche wird aufgrund der geringeren Größe sowie der Insellage zwischen zwei Straßen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bereits vorhandenen Waldbäume sollen hier erhalten werden. Ein spezielles Augenmerk liegt dabei auf einzelnen Pappel-Altbäumen, die insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht von immensem Wert sind. Die nordöstliche Teilfläche bleibt nach § 2 LWaldG Wald im Sinne des Gesetzes und wird auch als Waldfläche im Bebauungsplan 32.14.00 ausgewiesen. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG verboten, Vorhaben in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Der aktuell in den Planungsunterlagen eingezeichnete Waldschutzstreifen (Waldabstand) von 10 m ist zu gering und somit nicht zulässig. Dieser Waldabstand ist zu erhöhen. Eine nachträgliche Einzeichnung des erforderlichen Waldabstandes in die Planzeichnung Teil A sowie die Aufnahme in die Planzeichenerklärung ist unbedingt erforderlich.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Festsetzung bzw. Darstellung als Wald wird durch die Festsetzung bzw. Darstellung als öffentliche Grünfläche ersetzt* Im Nachgang zu der eingegangenen Stellungnahme der Unteren Forstbehörde hat eine Abstimmung i.S. eines Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (eingeschränktes Beteiligungsverfahren) mit den berührten Behörden stattgefunden. Diskutiert wurden folgende Varianten: 1. Einhalten des 30 m Waldabstandes und Zurücknehmen der Bebauung 2. Rücknahme des Waldbestands durch Fällung der Bäume in einem Streifen von 30 m ab Bebauung (entspricht ca. 20 m Wald) 3. Planungsrechtliche Lösung Im Ergebnis wird Variante 3 verfolgt. Die gesamte wird Fläche als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt werden. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt ohne Zweckbestimmung, da die Festsetzung keiner weiteren Konkretisierung bedarf. Bei dem sogenannten Dreieckswäldchen handelt es sich um eine begrünte bzw. mit Bäumen und Gehölzen bestandene Fläche, die auch in diesem Sinne er- und unterhalten, aber nicht in spezifischer Weise genutzt werden soll. Analog dazu wird die Zweckbestimmung auf der südlichen Fläche ebenfalls angepasst. Für die Umwandlung des Waldes ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Die errechneten und festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden dementsprechend erhöht und angepasst. Alle betroffenen Dienststellen und Behörden haben diesem Vorgehen zugestimmt. Durch die planerische und rechtliche Umdeklarierung der Fläche bleibt der Status Quo auf der Fläche defacto erhalten, es werden lediglich Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorgenommen. Der planerische Grundgedanke (Erhalt einer baumbestandenen Fläche) bleibt erhalten, das der bisherigen Pla-	berücksichtigen

	nung zugrunde liegende Leitbild wird nicht verändert. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wird aus diesen Gründen nicht durchgeführt werden. Es wird auf die Ausführungen in Teil A des Prüf- und Abwägungsberichts verwiesen.	
5.2 <u>Ersatzaufforstung und Ausgleichsflächen müssen flächenscharf dargestellt werden, Unterlagen sind unvollständig</u> Zum Ausgleich der in Anspruch genommenen und flächenmäßig ca. 8.548 m² großen Waldfläche ist nach § 9 Abs. 6 LWaldG eine Ersatzaufforstung notwendig. Hierfür wurde ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 festgelegt. Diese neu aufzuforstende Waldfläche soll dem umzuwandelnden Wald nach naturräumlicher Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig sein bzw. werden. Gemäß § 10 LWaldG ist ein Antrag zur Erstaufforstung bei der Unteren Forstbehörde erforderlich, welcher spätestens im Zusammenhang mit der vorgenannten Waldumwandlungsgenehmigung (noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes und vor Beginn der Maßnahme) zu stellen ist. Für die Waldumwandlungsgenehmigung sind die Erstaufforstungsflächen flächenscharf zu benennen und in separaten Karten und Lageplänen konkret darzustellen. Die geplante und festgesetzte Ersatzaufforstung kann grundsätzlich als flächenmäßig ausreichender Ersatz für die Waldinanspruchnahme im Planungsgebiet angesehen werden. Nach Rücksprache mit der Revierförsterei Falkenhusen sind im Bereich Niendorf-Moorgarten mehrere Kompensationsflächen aus diversen Bauleitplänen verortet. Nach Aussage der Revierförsterei sind die im Text benannten Flurstücke jedoch nicht flächenscharf dargestellt bzw. vollumfänglich erfasst. Eine entsprechende Korrektur in den Planungsunterlagen ist umgehend nachzuholen. Die Klärung hinsichtlich der Herstellung / (Re)Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme(n) hätte bereits vorab bzw. bis zum jetzigen Planungsstand seitens der Unteren Naturschutzbe-	*<u>Für den B-Plan: Die für die Ersatzaufforstung vorgesehene Ausgleichsfläche wird flächenscharf dargestellt, die Planunterlagen werden einvernehmlich mit den Behörden abgestimmt</u>* Der Hinweis auf die Genehmigung der Waldumwandlung war bekannt. Ein Antrag wird entsprechend mit einer abgestimmten Ersatzaufforstungsfläche nach Satzungsbeschluss bei der Unteren Forstbehörde eingereicht. Die finale Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde erfolgt im weiteren Verfahren. Der Antrag auf Waldumwandlung ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde einzureichen. Für die nunmehr entfallenden bzw. rechtlich umzuwandelnden Waldflächen in einer Größenordnung von 12.860 m² ist nach § 9 Abs. 6 LWaldG eine Ersatzaufforstung notwendig. Hierfür wurde ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 festgelegt. Die neu aufzuforstende Waldfläche mit einer Größe von nunmehr insgesamt 2,57 ha soll dem umzuwandelnden Wald nach naturräumlicher Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig sein bzw. werden. Die Ersatzaufforstung wird auf externen Flächen im Bereich Niendorf-Moorgarten erfolgen. In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass es trotz der formalrechtlichen Waldumwandlung des Dreieckswäldchens und des zu erbringenden Ausgleichs nur im Bereich der Trasse der K 3-neu zu einer Fällung von Bäumen kommen wird, ansonsten wird der Status Quo mit seinem naturschutzfachlichen Wert auf der Fläche erhalten. Es sind lediglich Pflegemaßnahmen durch den Bereich Stadtwald vorgesehen, die die artenschutzrechtlichen Belange und die Belange der Verkehrssicherungspflicht berücksichtigen. Die o.g. Flächengröße der Ersatzaufforstung wird somit grundsätzlich als flächenmäßig ausreichender Ersatz für die Waldin-	berücksichtigen

hörde erfolgen müssen, da konkrete Bezugsgrößen und Angaben für die zustellenden Anträge „Waldumwandlung“ und „Erstaufforstung“ von wesentlicher Bedeutung sind. Die Planungsunterlagen sind diesbezüglich aus forstfachlicher Sicht in Teilen unvollständig. Nur unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahrensverlauf korrigiert und beachtet werden, kann eine erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG seitens der Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt werden.	anspruchnahme im Planungsgebiet angesehen. Die Begründungen und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
II. zur Änderung des Flächennutzungsplans 5.3 Verweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan (siehe unter 5.1 und 5.2) Unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der Punkte in der schriftlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan 32.14.00 werden aus forstfachlicher Sicht aktuell zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Bedenken erhoben.	Es wird auf die Ausführungen unter 5.1 und 5.2 verwiesen.	siehe unter 5.1 und 5.2
Nr. 6 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst) (Schreiben vom 02.08.2016)		
6.1 Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Der Bauträger sollte sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	*Für den B-Plan: Der Hinweis ist bekannt* In den B-Plan wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen. *Für die FNP-Änd.: keine Relevanz*	bereits berücksichtigt
Nr. 7 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 264 (Schreiben vom 29.07.2016)		
7.1 Immissionsschutz ist auf Ebene des FNP nachzuweisen Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In der Begründung zur F-Plan- Änderung sind jedoch die durch den Verkehrslärm verursachten Schallimmissionen nicht erwähnt. Es finden sich lediglich Ausführungen in der Begründung zum	*Für die FNP-Änd.: Keine Regelungen zum Immissionsschutz auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich* Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Lübecker Stadtgebiet, die sich aus der beabsichtigtenstädtebaulichen Entwicklung ergibt, in den Grundzügen dar. Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen	nicht berücksichtigen, klarstellen

B-Plan 32.14.00. Da bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Umsetzbarkeit der Planung geklärt sein muss, ist auch bereits hier ein ausreichender Immissionsschutz nachzuweisen. Die Begründung zur 113. F-Plan-Änderung ist daher zu ergänzen um - Aussagen zu den Verkehrslärmimmissionen, - konkretere Aussagen zur Einhaltung der Orientierungswerte im Interesse einer planerischen Konfliktbewältigung insgesamt und - weitere Informationen zur Abwägung, die das Überwinden des Trennungsgebotes aus § 50 BImSchG erfordert. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob durch Freiflächen ein Beitrag zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen geleistet werden kann. Die Begründung zum BP 32.14.00 ist den Ergebnisses entsprechend fortzuschreiben.	Nutzung(Bauflächen) dargestellt werden. Bebauungspläne werden für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt und konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Planung bereitet somit die verbindliche Bauleitplanung vor. Mit Bebauungsplänen regelt die Gemeindekonkret, in welcher Weise Grundstücke genutzt werden dürfen. Bebauungspläne wirken sich daher unmittelbar auf den Inhalt von Grundeigentum aus. Sie werden von der Bürgerschaft als Satzungen beschlossen und sind die Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen. Der Flächennutzungsplan ist keine Satzung, daher kann auch kein Baurecht abgeleitet werden. Während im Flächennutzungsplan die Planungsabsichten der Gemeinde nur vorbereitend dargestellt werden, enthalten die Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in Teilbereichen der Gemeinde. Nach § 50 BImSchG müssen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. durch Lärm) auf überwiegend dem Wohnen dienende oder auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Flächennutzungsplan kann demzufolge hier lediglich durch die Ausweisung von Baugebieten dem Immissionsschutz Rechnung tragen. Weiterhin kann auch auf Immissionskonflikte für die nachfolgende Planungsebene – die verbindliche Bauleitplanung – hingewiesen werden, ohne damit bereits Art und Richtung einer möglichen planerischen Lösung festzulegen. Demnach können im Flächennutzungsplan lediglich Hinweise auf mögliche Immissionen gegeben werden, aber keine Regelungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Regelungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) und nachfolgend im Genehmigungsverfahren möglich. *<u>Für den B-Plan:</u> keine Relevanz*	

Nr. 8 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 22.07.2016)		
8.1 <u>Bushaltestelle „Baggersand“ in Richtung Neubebauung verlegen</u> Die im Bereich "Auf dem Baggersand" angeordnete Haltestelle "Baggersand" wird zurzeit nicht bedient und soll nach Fertigstellung der Baumaßnahem wieder in Betrieb genommen werden. Die Haltestelle soll um ca. 150 m in Richtung Skandinavienkai verlegt werden, damit die zukünftige Wohnbebauung besser mit dem ÖPNV angebunden wird.	*<u>Für den B-Plan: die Verlagerung wird im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft</u>* Der Hinweis ist nachvollziehbar, die daraus ggf. folgenden Konsequenzen können jedoch erst in einer weitergehenden detaillierten Planung der Erschließungsanlagen geprüft werden Die Stellungnahme wurde an die zuständigen Dienststellen weitergegeben. Auf die Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen. *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
8.2 <u>Bushaltestellen sind barrierefrei auszubauen</u>	*<u>Für den B-Plan: Der Ausbaustandard ist in der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen</u>* Die Stellungnahme ist in der weitergehenden Planung der Erschließungsanlagenaufzugreifen. Auf die Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen. *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
8.3 <u>Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu berücksichtigen</u> **Die mit Schreiben vom 18.12.2015 eingegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde im Prüf- und Abwägungsbericht, Teil B vom 22.04.2016 unter den laufenden Nummern 19.1 bis 19.5 aufgeführt und die Inhalte geprüft und abgewogen. Zur besseren Verständlichkeit werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans weiterhin durch die Behörde aufrecht erhaltenen Punkte hier erneut aufgeführt:**	**Die mit Stellungnahme des Stadtverkehrs Lübeck vom 18.12.2015 vorgetragenen Hinweise wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet oder eine Klarstellung des Sachverhalts im Prüf- und Abwägungsbericht dargelegt. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der FNP-Änderung sowie der Prüf- und Abwägungsbericht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2016 an den Stadtverkehr Lübeck übersandt. Von daher verwundert der pauschale Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.**	
Stellungnahme vom 18.12.2015: *<u>Hinweis zu den ÖPNV-Einzugsbereichen</u>* *Die Travemünder Landstraße (K20) wird zurzeit von mehreren Linien befahren. Die Einzugsbereiche der Haltestellen von 400 m sind gegeben und entsprechen den Standards des 3. Regi-*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 18.12.2015:** *<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: keine Relevanz für die Bauleitplanung</u>* *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*	zur Kenntnis nehmen

onalen Nahverkehrsplanes (RNVP).	**Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 18.12.2015: *<u>Behinderungen des fließendes Verkehrs gering halten</u>* *Die Behinderungen des fließenden Verkehrs sollten durch die Sanierung der Verkehrsflächen, der Flächenbebauung bzw. Flächensanierung so gering wie möglich gehalten werden.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 18.12.2015:** *<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: keine Relevanz für die Bauleitplanung</u>* *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind im Rahmen der Baumaßnahme zu berücksichtigen und mit den dafür zuständigen Behörden abzustimmen*. **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben aufgeführte klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	zur Kenntnis nehmen
Stellungnahme vom 18.12.2015: *<u>Hinweis zur Straßengestaltung „Auf dem Baggersand“</u>* *Für die entstehenden Umstrukturierungsmaßnahmen sollte folgendes berücksichtigt werden:* *Die Straßengabelung bzw. der neue Teilabschnitt der Straße „Auf dem Baggersand“ im südwestlichen Teil der Planzeichnung 32.14.00 sollte so verkehrstechnisch ausgebaut werden, dass ein 15-m-Bus bzw. ein Gelenkbus aus dem nördlichen Teil der Travemünder Landstraße (K20) in der östlichen liegenden Straße „Auf dem Baggersand“ und aus der Straße „Auf dem Baggersand“ in den nördlichen und südlichen Teil der Travemünder Landstraße (K20) einbiegen kann.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 18.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Die Vorgabe wird berücksichtigt</u>* *Die Vorgaben wurden bei den Planungen des neuen Teilabschnitts der Straße Auf dem Baggersand berücksichtigt. Auf die Prüfung und Abwägung unter Punkt 1.1 [Anmerkung: hier ebenfalls aufgeführt unter 1.1] wird verwiesen.* *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Der Inhalt der Stellungnahme wurde bereits zum Entwurf berücksichtigt.**	bereits berücksichtigt
Stellungnahme vom 18.12.2015: *<u>Hinweis zur Vorfahrtsregelung auf der Travemünder Landstraße</u>* *Die Travemünder Landstraße sollte weiterhin die Vorfahrtbe-*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 18.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Entscheidung obliegt der Straßenverkehrsbehörde</u>* *Der Bebauungsplan steht in seinen Ausweisungen dem Hin-*	zur Kenntnis nehmen

rechtigung behalten.	*weis des Stadtverkehrs Lübeck nicht entgegen. Die endgültige Entscheidung der Vorfahrtregelung obliegt der Verkehrsordnungsbehörde.* *Die Stellungnahme wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt und an die zuständigen Dienststellen weitergegeben. Auf die Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.* *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und Abwägung hat weiterhin Bestand.**	
Nr. 9 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 01.08.2016)		
9.1 <u>Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts</u> Für die Sicherung zukünftiger Versorgungsleitungen wird die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb des geplanten Fuß- und Radweges zwischen Travemünder Landstraße und Auf dem Baggersand beantragt.	*<u>Für den B-Plan: Die bestehenden Leitungen sind bereits gesichert und werden nicht zusätzlich durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert</u>* Es handelt sich bei den v.g. Leitungen um Bestandsleitungen auf einer städtischen Fläche. Im Rahmen der Neuentwicklung Baggersand wird diese Fläche an die Wohnungsbaugesellschaften verkauft. Die Leitung liegt heute in einer Wegefläche (Fuß-/Radweg). Die Nutzung der Fläche wird sich künftig i.W. nicht ändern (künftig: Fuß-/Radweg sowie private Erschließungsstraße). Die Leitung muss für die neue Nutzung nicht verlegt werden, es sind keine finanziellen Aufwendungen zu erwarten. Ein Leitungsrecht im Bebauungsplanbegründet noch nicht das entsprechende dingliche Recht, sondern es bedarf der dinglichen Umsetzung in Form einer Grunddienstbarkeit. Ein Leitungsrechts wird im Bebauungsplan festgesetzt, beim Verkauf der Fläche wird die Sicherung der Leitung über Grunddienstbarkeit geregelt. Nach telefonischer Rücksprache mit der betroffenen Behörde am 30.08.2016 hat diese dem Vorgehen zugestimmt. In der Begründung wird entsprechend auf die vorhandenen	nicht berücksichtigen

	Kabel hingewiesen. *Für die FNP-Änd. :keine Relevanz*	
Nr. 10 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck / WSA Kiel-Holtenau, Fachstelle Maschinenwesen Nord (Schreiben vom 07.07.2016 und 18.07.2016)		
Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. 10.1 Festsetzung eines Leitungsrechts In der Stellungnahme vom 30.12.2015 wurde auf die Kabellagen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung für den Betrieb der Schifffahrtszeichen Ober- und Unterfeuer Siechenbucht hingewiesen. Auf dem Parkplatz, Flurstück 78/9, besteht für die Kabellage ein Gestattungsvertrag mit der Hansestadt Lübeck. Es wird nochmals aufgefordert, dieses Leitungsrecht in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Auf Grund ihrer Bedeutung für die Erfüllung der gesetzlichen Auftrages zum Betrieb der Schifffahrtszeichen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz sollten die vorgenannten Kabellagen zumindest in der Begründung unter 6.3.3 aufgeführt werden.	*Für den B-Plan: Die Kabel befinden sich auf städtischen Flächen, Festsetzung eines Leitungsrechts nicht erforderlich* Die v.g. Leitungen befinden sich auf Flächen der Hansestadt Lübeck. Eine Sicherung über Leitungsrechte ist nicht notwendig, da die neue Parkplatzfläche öffentlich gewidmet wird und der Gestattungsvertrag weiterhin gültig bleibt. Der Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung und Erschließungsmaßnahme zu beachten. In der Begründung wird auf die vorhandenen Kabel hingewiesen. *Für die FNP-Änd.: keine Relevanz*	tlw. berücksichtigen
10.2 Aussagen zu (Ferien)-Wohnraum im öffentlichen Hafen konkreter formulieren Da Hausboote und schwimmende Häuser in der Rechtsprechung unterschiedlich definiert und behandelt werden, wird angeregt, die Aussagen zu (Ferien)-Wohnraum im öffentlichen Hafen bzw. in der Marina unter 6.4 Hafenbelange/ Wasser konkreter zu formulieren.	*Für den B-Plan: Begründung und textliche Festsetzungenwerden klarstellend ergänzt* Die Begründung und die textliche Festsetzung werden entsprechend angepasst. Bei dieser Anpassung handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Änderung, die auf die Stellungnahme des WSV zurückgeht. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich. *Für die FNP-Änd.: keine Relevanz*	berücksichtigen
Nr. 11 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände Schleswig-Holstein (AG-29) (Schreiben vom 05.08.2016)		
11.1 Ablehnung der Beseitigung von Gehölz und Waldflächen Die mit der Planung verbundene Beseitigung von Gehölz und Waldflächen zugunsten von Parkflächen wird wegen mangelnder Plausibilität und aus naturschutzfachlichen Gründen abgelehnt. Alternativen wie die Einrichtung von Parkpaletten werden aufgrund angeblich zu hoher Kosten nicht in Erwägung gezogen. Die Planung verstößt bereits im Ansatz den Grund-	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Der Innenentwicklung wird Vorrang eingeräumt ; das Planungskonzept wird weiterverfolgt* Ein Verstoß gegen die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB (genereller sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß) wird nicht gesehen. Vielmehr sind nach § 1a Abs. 2	nicht berücksichtigen

sätzen zum Umweltschutz nach § 1a (2) BauGB. Es handelt sich bei den Waldflächen nördlich der Travemünder Landstraße laut Landschaftsplan um Biotopverbundflächen mit wichtigen Funktionen im Lokalklima und als Lebensraum etlicher Vogel- und Fledermausarten und nicht genannter (sog. n~~N~~icht planungsrelevanter) Insektenarten. Zusätzlich wird die Funktion und Wertigkeit des Dreieckswäldchens durch eine mittig angelegte Straßenverbindung reduziert. Es entfallen ferner mehr als 60 größere Bäume, die laut Baumschutzsatzung der Stadt geschützt sind. Der Ausgleich soll im Verhältnis 1:2 erfolgen, teilweise im Bereich des allgemeinen Wohngebietes. Die funktionellen Werte lassen sich jedoch nicht ausgleichen, Lebensräume gehen trotz aller Maßnahmen unwiederbringlich verloren. Dies gilt besonders für die geplanten Neuanlagen in Niendorf-Moorgarten, die allenfalls in Jahrzehnten die ursprünglichen ökologischen Habitatfunktionen erfüllen werden. Dazu noch in einem ganz anderen ländlich geprägten Umfeld mit bereits vorhandenen Waldflächen.	Satz 1 für die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nähe zur Travemünder Altstadt, der guten ÖPNV-Anbindung sowie der Lage in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich eine besondere Lagegunst für Wohnnutzungen. Die Reaktivierung der Gewerbebrache sowie des Wohnmobilstellplatzes am Fischereihafen sowie des Parkplatzes Baggersand entspricht somit dem Ziel der Hansestadt Lübeck, anstelle der erstmaligen Entwicklung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich, innerstädtische untergenutzte Flächen für dringend benötigten Wohnraum zu aktivieren sowie der vom Gesetzgeber als Abwägungsdirektive im BauGB vorgegebenen Bodenschutzklausel. Im Zusammenhang mit der Entwicklung und Umstrukturierung der Flächen im Plangebiet steht die Verlagerung des Parkplatzes Baggersand im Verhältnis 1:1 auf Flächen nördlich der Travemünder Landstraße sowie die Verlegung der Kreisstraße. Die Maßnahmen sind verbunden mit der Fällung von Bäumen und Gehölzen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf einem Teilbereich der Gehölzflächen nördlich der Travemünder Landstraße bereits gewerbliche Bebauung gemäß den Festsetzungen des B-Plans 32.07.00 zulässig ist. Eine Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau an einem anderen Standort würde jedoch i.W. erstmalige Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Außenbereich bedeuten. Für die erforderlichen Eingriffe ist entsprechender Ausgleich erforderlich. Entsprechender Ausgleich für die im Plangebiet zu fällenden Bäume und Gehölze erfolgt innerhalb des Gebietes oder auf externen Flächen. Zum Ausgleich der in Anspruch genommenen Waldflächen nördlich der Travemünder Landstraße und eines Teils des Dreieckswäldchens (Trasse der K 3-neu) sowie der rein rechtlich umzuwandelnden „Restflächen“ des Dreieckswäldchens wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 festgelegt. Diese neu auf-	

	zuforstende Waldfläche soll dem umzuwandelnden Wald nach naturräumlicher Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig sein bzw. werden. In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass es trotz der formalrechtlichen Waldumwandlung des „Dreieckswäldchens“ nur im Bereich der Trasse der K 3-neu zu einer Fällung von Bäumen kommen wird, ansonsten wird der Status Quo mit seinem naturschutzfachlichen Wert auf dieser Fläche erhalten. Es sind lediglich Pflegemaßnahmen durch den Bereich Stadtwald vorgesehen, die die artenschutzrechtlichen Belange und die Belange der Verkehrssicherungspflicht berücksichtigen. Die Größe der Ersatzaufforstung wurde auch von der Unteren Forstbehörde als flächenmäßig ausreichender Ersatz für die Waldinanspruchnahme im Planungsgebiet angesehen. Die Ersatzaufforstungsfläche in Niednorf-Moorgarten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die Untere Forstbehörde hat dieser nicht widersprochen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass auf Ebene des Masterplans Fischereihafen diverse Varianten der Verkehrsführung sowie der Lage und Ausgestaltung der Parkplätze untersucht wurden. Favorisiert wurde seinerzeit sogar eine gänzliche Aufgabe des Dreieckswäldchens sowie der Waldflächen nördlich der Travemünder Landstraße. Gemäß Prüfauftrag der Bürgerschaft wurde jedoch die Inanspruchnahme des Dreieckswäldchens nochmal geprüft mit dem nun vorliegenden Ergebnis. Auch die UNB konnte nach gründlicher Abwägung der Belange des Natur- und Artenschutzes im Ergebnis die Trassenführung der K 3-neu mittig durch Wäldchen akzeptieren. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, der Stärkung des Innenbereiches und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sowie der weiteren Attraktivierung und Qualifizierung des Fischereihafens und der Stärkung Travemündes als Tourismus-, Wohn- und Arbeitsstandort wird in der Abwägung der betroffenen Belange der Entwicklung/ Neugestaltung der z.T. brachliegenden und bereits versiegelten Flächen Vorrang gegeben, das Planungskonzept soll beibehalten werden.	

11.2 <u>Verstoß gegen das BNatSchG aufgrund der Habitatzerstörung besonders geschützter Arten</u> Die Lebensräume von vier Fledermausarten werden durch die Planungsrealisierung beeinträchtigt, was gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt. Der geplante Ausgleich durch Anbringung von Fledermauskästen kann in seiner Wirkung derzeit nicht belegt werden, da sich das Umfeld grundsätzlich ändern wird. Das Brutvogelvorkommen wurde im Artenschutzbericht mit 31 Arten als überdurchschnittlich hoch bezeichnet. Die Heterogenität der Lebensräume wird mit der Realisierung des Vorhabens voraussichtlich sinken, damit wird ebenfalls gegen die Inhalte des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang bleibt fraglich. Die Stammdurchmesser der Bäume mit bis zu 100 cm weisen auf ein hohes Alter und Eignung der Bäume als Biotopbäume hin. Ein Verlust bzw. die Degradierung dieser Bestände ist besonders im stark genutzten siedlungsnahen Umfeld zu vermeiden.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Der Innenentwicklung wird Vorrang eingeräumt; das Planungskonzept wird fortgeführt, kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote, Vermeidung von Verbotstatbeständen</u>* Durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen im Plangebiet gehen Biotope und Habitate für Tiere, insbesondere Brutvögel und Fledermäuse verloren. Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten werden beschädigt bzw. zerstört. Betroffen ist insbesondere die Waldfläche nördlich der Travemünder Landstraße, bei der es sich um eine naturnahe Gehölzfläche mit dichtem Unterwuchs handelt. Vorherrschende Baumart ist der Berg-Ahorn, wobei auch noch vier alte und groß gewachsene Linden vorhanden sind. Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind im Artenschutzbericht untersucht und bewertet worden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird im Bebauungsplan auf entsprechende artenschutzrechtliche Vorgaben / Maßnahmen hingewiesen bzw. diese planungsrechtlich gesichert. Für die betroffenen Vögel können z.B. gemäß der Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden, die Lebensräume in räumlicher Nähe neu schaffen, so dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Durch das Aufhängen von Fledermauskästen kann der Verlust entsprechend ausgeglichen werden. Die Umsetzung der entsprechenden Vorgaben wird zudem vertraglich geregelt. Der Vermutung/Befürchtung des Einwenders, dass die vorgesehenen artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen für Fledermäuse nicht greifen, wird somit nicht gesehen. Essentielle Nahrungsquartiere sind nicht betroffen. Auf die Ausführungen unter Nummer 11.1 wird ergänzend hingewiesen.	nicht berücksichtigen
11.3 <u>Flächenverbrauch reduzieren, keine Beseitigung von Gehölz und Waldflächen</u> Die Erfüllung der Quotensteigerung des touristischen Umsatzes steht neben anderen Zielen in der Begründung der Pla-	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Der Innenentwicklung wird Vorrang eingeräumt; das Planungskonzept wird fortgeführt</u>* Es wird auf die Ausführungen unter Nummer 11.1 und 11.2	nicht berücksichtigen

nung. Dazu ist anzumerken, dass die Vorgabe aus der Tourismusstrategie des Landes stammt, die nicht auf die Zustimmung der AG-29 zählen kann, wenn dadurch die ohnehin unterdurchschnittlichen Waldanteile des Landes weiter reduziert werden. Zudem wird die Zielvorgabe der Bundesregierung konterkariert, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2020 zu reduzieren (von derzeit 80 auf 30 ha).	verwiesen.	
Nr. 12 NABU Deutschland (Schreiben vom 04.08.2016)		
12.1 Bedenken gegen Bodenversiegelung und Zerschneidung eines Habitats Gemäß Umweltbericht weist das Planungsgebiet und sein Umfeld eine überdurchschnittliche artenschutzfachliche Bedeutung für Fledermäuse und Vögel auf. Insofern ist die künftige, überwiegend Tourismuszielen dienende Bebauung mit einem zwangsläufigen weiteren "Hinausschieben" eines Großparkplatzes und damit einer weiteren Bodenversiegelung sowie dem Zerschneiden des Dreieckswäldchens eher kritisch zu sehen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Der Innenentwicklung wird Vorrang eingeräumt, am Plankonzept wird festgehalten* Auf die Ausführungen unter Punkt 1.1 zur Zerschneidung des Dreieckswäldchens zu Gunsten der Trasse der K 3-neu, die Ausführungen unter Punkt 11.1 zur Inanspruchnahme von Wald und Gehölzflächen (Bodenversiegelung) sowie die Ausführungen unter Punkt 11.2 zum Artenschutz wird verwiesen.	nicht berücksichtigen
12.2 Ersatznistmöglichkeiten für Brutvögel planungsrechtlich sichern Die artenschutzfachlichen Vorgaben speziell für Fledermäuse sowie die das Kleinklima begünstigenden Maßnahmen werden begrüßt. Die im Umweltbericht angesprochenen Ersatznistmöglichkeiten für bestimmte Brutvögel sollten ebenfalls deutlich in den planungsrechtlichen Festsetzungen verankert und somit rechtlich gesichert werden. Auch wäre es u. E. wünschenswert, dass die künftigen Bauherren dazu angehalten werden, schon bei der Errichtung der Bauten generell Nesthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für Fledermäuse mit einzubauen.	*Für den B-Plan: Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel sind bereits berücksichtigt* Die als CEF-Maßnahmen vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen beinhalten Ausgleichsmaßnahmen sowohl für Fledermäuse als auch für Brutvögel. Auch die Ersatzaufforstung von rd. 2,5 ha Wald außerhalb des Geltungsbereichs ist als Ausgleichmaßnahme für Gehölzbrüter im Bereich Lübeck zu werten. Die Hinweise in Bezug auf die Bauherren werden an den Entwickler weitergegeben. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	bereits berücksichtigt berücksichtigen
12.3 Vogelschlag berücksichtigen Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des jährlichen Vogelzugs entlang der mecklenburg-pommerschen-baltischen Vo-	*Für den B-Plan: Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen wurden bereits in der Begründung ergänzt* Die Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht	bereits berücksichtigt

gelzuglinie entlang der Ostseeküste. Insofern sollten zumindest die exponierten Außengebäude mit speziellen Scheiben ausgestattet werden, die den Vogelschlag mindern helfen. Die diesbezüglichen Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde werden unterstützt.	wurden bereits zum Entwurf in die Begründung aufgenommen. Eine Festsetzungsermächtigung aufgrund des vorgegebenen Festsetzungskataloges im BauGB wird nicht gesehen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
12.4 Probleme durch Brutversuche auf Gründächern im Vorfeld entschärfen Möwen versuchen vermehrt zum Brüten auf Dächer auszuweichen, zumal störungsfreie Nistmöglichkeiten in dem dicht besiedelten und immer stärker touristisch geprägten Umfeld kaum noch vorhanden sind. Dieses Problem könnte auch bei künftigen begrünten Gebäudedächern auftreten und sollte von vornherein durch artenschutzrechtlich akzeptierbare Abweisungsmaßnahmen im Interesse der künftigen Bewohner entschärft werden.	*Für den B-Plan: Der Hinweis wird im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft* Der nachvollziehbare Hinweis wird an den Entwickler weitergegeben und in der Entwurfs-/ Objektplanung aufgegriffen und die Umsetzung geprüft. Auf die Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
12.5 Artenschutzmaßnahmen sind vertraglich zu sichern und durch Fachpersonal zu kontrollieren Die angesprochenen Überwachungsmaßnahmen durch ein mehrjähriges Monitoring sind zu begrüßen. Es bleibt zu hoffen, dass bei der Naturschutzbehörde und den anderen Fachbehörden auch tatsächlich qualifizierte Fachleute und geeignete Prüfer zur Verfügung stehen und dass die erforderlichen Maßnahmen durch städtebauliche Verträge bzw. Ausgleichsmaßnahmen-Verträge zwingend festgelegt werden.	*Für den B-Plan: Die Artenschutzmaßnahmen werden vertraglich gesichert* Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen wurden durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Zudem werden die Maßnahmen im Vertrag über die Ausgleichsmaßnahmen verankert. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
Nr. 13 Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH, Bereich Hafenplanung (Schreiben vom 07.07.2016)		
13.1 Einschränkungen des Hafenbetriebs durch Lärmauflagen sind zu vermeiden; Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird aufrecht erhalten Die LHG hat bereits mit Schreiben vom 16.12.2015 zu dem B-Plan Stellung genommen. Die dort angeführten Punkte haben weiterhin Bestand und sind zu berücksichtigen. Besonders der Punkt Lärm ist bei einer Wohnbebauung zu beachten, da der Hafen 24/7 ganzjährig betrieben wird. Zu Einschränkungen im Hafenbetrieb auf Grund von Lärmvermeidungsauflagen oder zu Neuauflagen von bestehenden Hafenbetriebs-Genehmigun-	**Die mit Stellungnahme des Stadtverkehrs Lübeck vom 16.12.2015 vorgetragenen Punkte wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet, eine Klarstellung des Sachverhalts im Prüf- und Abwägungsbericht dargelegt oder eine Abwägung der Belange vorgenommen. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der FNP-Änderung sowie der Prüf- und Abwägungsbericht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2016 an die LHG übersandt. Von daher verwundert der pauschale Verweis auf die Stellungnahme**	

gen darf es daher am Skandinavienkai nicht kommen. **Die mit Schreiben vom 16.12.2015 eingegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde im Prüf- und Abwägungsbericht, Teil B vom 22.04.2016 unter den laufenden Nummern 21.1 bis 21.11 aufgeführt und die Inhalte geprüft und abgewogen. Zur besseren Verständlichkeit werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans weiterhin durch die Behörde aufrecht erhaltenen Punkte hier erneut aufgeführt:**	**aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.**	
Stellungnahme vom 16.12.2015: *Den Bereich Baggersand als Erweiterung des Skandinavienkais oder als Kreuzfahrtterminal vorsehen* *Der Bereich Marina Baltic (z. Bsp. Nutzung der Hallen) und Baggersand wurden planerisch auch schon als Hafenerweiterungsfläche Skandinavienkai oder als Kreuzfahrterminal intensiv diskutiert. Hier sollte auch mit der Hansestadt Lübeck bzw. der LPA Rücksprache zur zukünftigen Nutzung gehalten werden.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *Für den B-Plan und die FNP-Änd.: An den Planungszielen wird festgehalten* *Die vorgesehene Entwicklung der Flächen am Fischereihafen und Baggersand zu urbanen Wohnbauflächen entspricht den Zielen der Hansestadt Lübeck, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung und Flächenrecycling zu verringern. Dieses besondere Ziel der Innenentwicklung wird ausdrücklich vom Gesetzgeber begrüßt und ebenfalls gefördert (siehe § 1a Abs. 1 und § 13 a BauGB). Im Rahmen des Masterplanes und im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens haben diverse Abstimmungen mit der LPA stattgefunden. Überlegungen in Richtung Hafenerweiterungsflächen wurden hierbei nicht vorgetragen. Vor dem Hintergrund der hohen Lagegunst und dem dringenden Bedarf an Wohnraum wird in der Abwägung der berührten Belange an den Planungszielen festgehalten.* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und Abwägung hat weiterhin Bestand.**	weiterhin nicht berücksichtigen
Stellungnahme vom 16.12.2015:	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:**	klarstellen

Erweiterung des Skandinavienkais berücksichtigen *Mit einer Fingerpier im Bereich Anleger 3 in Richtung Marina Baltica besteht eine Anleger Erweiterungsmöglichkeit des SK in Richtung Norden sofern z.B. das Dummersdorfer Ufer als Erweiterungsmöglichkeit nicht zur Verfügung steht. Diese Option muss in der Planung berücksichtigt werden.*	*Für den B-Plan und die FNP-Änd.: Erweiterung des Skandinavienkais wurde im Schallgutachten berücksichtigt* *Die Flächen des Skandinavienkais befinden sich außerhalb der Geltungsbereiche der Bauleitplanverfahren.* *Erweiterungsmöglichkeiten für den Skandinavienkai wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wie folgt berücksichtigt:* *Die Geräuschbelastungen durch den Hafenlärm (Skandinavienkai) unterschreiten im Tageszeitraum im gesamten Geltungsbereich die Orientierungswerte sowohl für Misch- als auch für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 8 dB(A).* *Der Schutz der Nachtruhe wird durch die Festsetzung zum passiven Schallschutz sichergestellt. Hierbei wird der höhere Schutzanspruch in der Nacht durch eine Anhebung der Anforderungen für den Tageszeitraum berücksichtigt (Zuschlag von 15 dB(A) auf den Nachtpegel bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels).* *Damit sind sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum mögliche Erweiterungen des Hafenbetriebes berücksichtigt.* *Zunahmen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) entsprechen in etwa einer Verdopplung des planfestgestellten Umschlags am Skandinavienkai.* *Im Ergebnis schränkt die neu geplante Bebauung die Entwicklung und Erweiterung des Skandinavienkais nicht ein.* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 16.12.2015: *Die Emissionen durch den Hafen sowie den Schiffsverkehr sind zu berücksichtigen* *Eine mögliche Wohnbebauung wird vermutlich eine "exklusive"*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *Für den B-Plan: Die Emissionen wurden gutachterlich untersucht und im Bebauungsplan berücksichtigt* *Zur Beurteilung der Lärm, Geruchs- und Luftschadstoffimmis-*	klarstellen

Bebauung werden; intensive Beschwerden durch Eigentümer/Mieter bzgl. Lärm aus Umschlag und Schiffsbewegungen, Geruchsbelästigungen durch Schiffsabgase und/oder Lichtemissionen sind zu erwarten. Daher sind bauliche und/oder technische Schutzmaßnahmen in der Planung zu berücksichtigen.	*sionen wurden entsprechende Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in das Bebauungsplanverfahren eingearbeitet wurden. Der Bebauungsplan sieht somit bauliche und technische Schutzmaßnahmen vor. Die exakten lärmtechnischen Nachweise werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.* *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 16.12.2015: *<u>Rückbau des LPA-Betriebshofs hätte negative Konsequenzen für den Hafenbetrieb</u>* *Ein möglicher Rückbau des LPA Betriebshofes im Fischereihafen hätte negative Auswirkungen auf die Betreuung der Hafenanlagen SK, OPK sowie gesamt Travemünde mit seinen Sportbootanlagen, da eine zeitnahe und wirtschaftliche Reaktion seitens der LPA nicht mehr gegeben wäre.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Keine Überplanung / Aufgabe vorgesehen</u>* *Der LPA-Betriebshof liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Aufgabe bzw. Einschränkung des LPA Betriebshofes ist nicht vorgesehen. Vielmehr wurden die Belange des LPA-Betriebshofs im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die heranrückende Bebauung muss auf die Tätigkeiten und Betriebszeiten des LPA-Betriebshofs z.B. mit Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz reagieren. Entsprechende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.* *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	klarstellen
Stellungnahme vom 16.12.2015: *<u>LHG / LPA-Aktivitäten dürfen nicht eingeschränkt werden</u>* *Eine Bebauung oder Überplanung darf zu keiner Verschärfung der bestehenden LHG/LPA Genehmigungen führen, die die*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Keine Überplanung / Aufgabe vorgesehen</u>* *Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Betriebe im Umfeld mit ihren Tätigkeiten erfasst und in das Schallgutach-*	klarstellen

Umschlagsaktivitäten vor allem im Bereich Anleger 3,4 einschränken oder gar verhindern.	*ten eingestellt. Für die heranrückende (Wohn)Bebauung wurden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz planungsrechtlich vorgegeben, um die Betriebe nicht einzuschränken.* *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 16.12.2015: *<u>Die Planung darf Genehmigungsanträge im Bereich Skandinavienkai nicht erschweren</u>* *Aktuelle Planungen und die damit zukünftig verbundenen Genehmigungsanträgen von z.B. Papierverlagerungen zum SK im Bereich Anleger 3,4 dürfen aus städteplanerischer Sicht nicht erschwert werden bzgl. Bauform, Bauhöhe und Lage der Lagerhallen.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Keine Auswirkungen des Vorhabens auf aktuelle Genehmigungsanträge</u>* *Das Vorhaben sowie der Bebauungsplan haben keine Auswirkungen auf zukünftige Genehmigungsanträge im Bereich Skandinavienkai in Bezug auf Bauform, -höhe sowie Lage der Lagerhallen.* *Erweiterungsmöglichkeiten für den Skandinavienkai wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wie folgt berücksichtigt:* *Die Geräuschbelastungen durch den Hafenlärm (Skandinavienkai) unterschreiten im Tageszeitraum im gesamten Geltungsbereich die Orientierungswerte sowohl für Misch- als auch für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 8 dB(A).* *Der Schutz der Nachtruhe wird durch die Festsetzung zum passiven Schallschutz sichergestellt. Hierbei wird der höhere Schutzanspruch in der Nacht durch eine Anhebung der Anforderungen für den Tageszeitraum berücksichtigt (Zuschlag von 15 dB(A) auf den Nachtpegel bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels).* *Damit sind sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum mögliche Erweiterungen des Hafenbetriebes berücksichtigt.* *Zunahmen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) entsprechen in*	klarstellen

	etwa einer Verdopplung des planfestgestellten Umschlags am Skandinavienkai. *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 16.12.2015: <u>*Die Planung darf zu keiner Einschränkung des* Betriebs der Bunkerstation bzw. künftiger Planungen führen</u> *Gesonderte oder verschärfte Auflagen zum Betrieb der bestehenden Bunkerstation Höhe Anleger 3 SK dürfen durch neue Planung nicht entstehen.* *Die mögliche Planungen bzw. Bau einer LNG Bunkerstation neben der bestehenden Bunkerstation würden wegen der Nähe zu einer Wohnbebauung nicht mehr möglich sein.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Der Planfeststellungsbeschluss zum Skandinavienkai wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt</u>* *Das Vorhaben sowie der Bebauungsplan haben keine Auswirkungen auf den bestehenden Betrieb des Skandinavienkais gemäß Planfeststellungsbeschluss. Erweiterungsmöglichkeiten für den Skandinavienkai wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt (s. hierzu auch Ausführung Nr. 21.6)* *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	klarstellen
Stellungnahme vom 16.12.2015: <u>*Die Planung darf zu keinen (negativen) A*uswirkungen auf die Schifffahrt auf der Trave führen</u> *Die Seeschifffahrt auf der Trave und die Nutzung des Wendekreises Siechenbucht dürfen durch eine Bebauung keine zusätzlichen Einschränkungen/Auflagen erhalten; Schiffe werden 24/7 ganzjährig am SK abgefertigt.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Der Schiffsbetrieb auf der Trave wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt</u>* *Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde der Schiffsverkehr auf der Trave in das Schallgutachten eingestellt. Für die künftige (Wohn)Bebauung wurden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz planungsrechtlich vorgegeben, um den Schiffsbetrieb nicht einzuschränken.*	klarstellen

	Für die FNP-Änd.: keine Relevanz **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 16.12.2015: *Evtl. notwendige Seezeichen sind mit dem WSA abzustimmen*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *Keine Relevanz für Bauleitplanung* *Für den B-Plan: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Entwickler weitergeleitet, ist jedoch erst für eine nachfolgende Planungsebene relevant. Auf die Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.* *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	zur Kenntnis nehmen
Stellungnahme vom 16.12.2015: *Zufahrt zum Hafen mit Schwertransporten* darf nicht eingeschränkt werden *Über die Travemünder Landstraße werden je nach Auflage der Genehmigungsbehörde Schwertransporte in/aus den/dem Hafen geführt; diese Option muss weiterhin gewährleistet sein.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *Für den B-Plan: Die Zufahrt mit Schwertransporten ist auch weiterhin möglich* *Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Vorplanung der Verkehrsanlagen (u.a. Verlegung der K 3, Errichtung neuer Parkplätze, Ertüchtigung der Straße auf dem Baggersand) durch ein Ingenieurbüro vorgenommen. Die Anforderungen für den Skandinavienkai wurden hierbei berücksichtigt. Die Erreichbarkeit mir Schwerlasttransporten ist auch künftig uneingeschränkt möglich.* *Für die FNP-Änd.: keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli /**	klarstellen

	August 2016: **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	
Stellungnahme vom 16.12.2015: *<u>Parkplatz Baggersand dient Kreuzfahrtpassagieren als Parkmöglichkeit</u>* *Der Parkplatz Baggersand dient in der Kreuzfahrersaison als Parkmöglichkeit für die Kreuzfahrtpassagiere; diese Option ist bei der Planung zu berücksichtigen.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 16.12.2015:** *<u>Für den B-Plan: Es werden Ersatzmöglichkeiten in adäquater Entfernung geschaffen</u>* *Die städtebaulich sinnvolle und den Zielen der Hansestadt Lübeck entsprechende Innenentwicklung im Bereich Fischereihafen und Baggersand zieht eine Aufgabe des Parkplatzes Baggersand nach sich. Für die entfallenden Parkplätze wird ein 1:1-Ersatz nördlich der Travemünder Straße geschaffen. Die Parkplätze werden hergerichtet, bevor der Parkplatz Baggersand aufgegeben wird. Diese Fläche steht grundsätzlich auch Kreuzfahrtpassagieren zur Verfügung.* *<u>Für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	klarstellen
Nr. 14 E-Plus Mobilfunk GmbH (Schreiben vom 23.08.2016)		
14.1 <u>Hinweis auf Telekommunikationslinien und Bauschutzbereiche</u> Die Überprüfung des Planes ergab, dass die Belange von Seiten der E-Plus Mobilfunk GmbH auch weiterhin bestehen bleiben (siehe hierzu verfasste Stellungnahme vom 02.02.2016. **Die mit Schreiben vom 02.02.2016 eingegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde im Prüf- und Abwägungsbericht, Teil B vom 22.04.2016 unter der laufenden Nummer 10 aufgeführt und die Inhalte geprüft und abgewogen. Zur besseren Verständlichkeit werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans weiterhin durch die Behörde aufrecht erhaltenen Punkte hier erneut**		

aufgeführt:		
Stellungnahme vom 02.02.2016: *<u>Hinweis auf Telekommunikationslinien und Bauschutzbereiche</u>* *Aus Sicht der E-Plus Mobilfunk GmbH sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:* *- es verlaufen sieben unserer Richtfunkverbindungen innerhalb des zu untersuchenden Plangebiets.* *- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:* • *Link: 11939030, 11939031 und 11939316 (kreuzt im Süden):* *max. Bauhöhe 80 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite).* • *Link: 11939302, 11939309, 11930038 und 11930238 (kreuzt im Norden)* *max. Bauhöhe 80 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 15 m (Trassenbreite).* *Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien:* *Diese Telekommunikationslinien sind als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) zu verstehen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.*	**Prüfung / Abwägung der Stellungnahme vom 02.02.2016:** *<u>Für den B-Plan: Keine Auswirkungen auf Festsetzungen</u>* *Im Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe durch eine maximale Anzahl an Vollgeschossen und einer maximalen Höhe über NHN festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden Bauhöhen von maximal ca. 25 m erreicht. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung ist somit nicht gegeben.* *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Ent-wickler weitergeleitet, ist jedoch erst für eine nachfolgende Planungsebene relevant. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird der Hinweise entsprechend Berücksichtigung finden.* *Auf die Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.* *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* **Prüfung und Abwägung der Stellungnahme nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2016:** **Die oben dargelegte Prüfung und klarstellende Erläuterung hat weiterhin Bestand.**	zur Kenntnis nehmen

Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – und zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Stand: 07.10.2016

Teil D: Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung: Die nachfolgende Auswertung basiert auf dem Prüf- und Abwägungsbericht zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 22.04.2016 (mit Änderungen vom 20.06.2016), den der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck vor dem Beschluss der o.g. Bauleitplan-Entwürfe zur öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen hat. Er enthält sämtliche von den Einwendern aus dem Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachte Anregungen und Bedenken zu den Inhalten der Bauleitpläne und/ oder bebauungsplanrelevante Hinweise, die nicht berücksichtigt worden sind und nach wie vor für die Abwägung für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan bzw. den abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung relevant sind.
Auf die allgemeinen Vorbemerkungen wird ergänzend verwiesen.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 15.01.2016 und 15.02.2016)		
1.1 Zustand der Flächen am Skandinavienkai / Nordgate verbessern, alte B 75 wieder herstellen Es wird kritisiert, dass die Flächen [am Skandinavienkai] nicht in die Planung einbezogen werden. In diesem Bereich sieht es verheerend aus. Die Stadt Lübeck muss dafür ein Konzept ausarbeiten. Den Anrainern Böbs, Marina Baltica und dem Yachtclub sollten diese Flächen angeboten werden. Hier könnten in Abstimmung mit der Stadt Lübeckweitere Winterquartiere für Boote entstehen. Der Wildstrauch und Baumwuchs kann hierfür geopfert werden. Zudem sollte die Travemünder Landstraße wieder auf die alte Trasse zurückgeführt werden, um eine Verkehrsberuhigung im Ort und im Sommer sowie Winter einen Abfluss vom Ersatzparkplatz über die alte B 75 zu erreichen. Mit der LHG ist hierzu ein Kompromiss zu finden.	*Für den B-Plan: Keine Regelung auf Ebene dieses Bebauungsplanes möglich* Die Flächen bis zum Skandinavienkai (Nordgate) sind durch den Bebauungsplan 32.07.00 überplant. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans. Eine Neuordnung kann nicht im Rahmen dieses Verfahrens geregelt werden. Die B 75/ K 20 führte noch bis zu Beginn der 2000er Jahre an den Hafenanlagen vorbei. Die Trassenumlegung berücksichtigte die Erweiterungsbedarfe des Skandinavienkais. Die Flächen sind heute Betriebsflächen, eine Rückführung auf die alte Trasse ist somit nicht möglich und ist auch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanverfahren. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 2 Einwender B (Email vom 18.01.2016)		
2.1 Zur Minimierung des Schadstoff-Ausstoßes ist die Stromversorgung der Schiffe über Landanschluss zu berücksichtigen Vor Baubeginn sind in Anbetracht der UN-Klimakonferenz 2015 in Paris und im Hinblick auf die Einhaltung der Luftqualitätskriterien des Ostseeheilbades Travemünde die Schadstoffemissionen aller Schiffe, die am Skandinavien- und Ostpreussenkai anlegen, dahingehend zu berücksichtigen, dass für die Dauer der Liegezeit die Stromversorgung der Schiffe über einen Landanschluss statt der schiffseigenen Dieselmotoren mit ihrem Schadstoff-Ausstoß erfolgt.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: keine Regelung auf Ebene der Bauleitplanung möglich* Zur Bewertung der Luftschadstoffsituation im Plangebiet wurden die Gesamtbelastungen für den Prognose-Planfall für den Prognose-Horizont 2030 im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung berechnet. Dabei wurden das angrenzende Straßenverkehrsnetz, die nahe gelegenen Parkplatzanlagen und der Schiffsverkehr berücksichtigt. Zusammenfassend ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung festzustellen, dass für die untersuchten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid Feinstaub (PM10) und Feinstaub (PM2,5) die geltenden Grenz- und Immissionswerte (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten werden. Dies ist auch für den Stundenmittelwert der Stickstoffdioxid-Immissionen und den Tagesmittelwert der Feinstaub(PM10)-Immissionen der Fall. Eine Stromversorgung über Landanschluss statt der schiffseigenen Dieselmotoren wurde hierbei nicht betrachtet. Damit liegt man hinsichtlich der Bewertung der Situation im Plangebiet „auf der sicheren Seite“. Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz werden nicht erforderlich. Regelungen hinsichtlich der Stromversorgung der Schiffe können ansonsten nicht auf Ebene der Bauleitplanverfahren getroffen werden.	klarstellen
Nr. 3 Einwender C (Schreiben vom 21.01.2016)		
3.1 Bedenken gegen eine Wohnbebauung aufgrund von Immissionen durch den Hafenbetrieb Es bestehen Bedenken gegen eine Wohnbebauung an der Hafenkante aufgrund des Feinstaubs der Schiffsmotoren. Feinstaub würde nach wissenschaftlichen Untersuchungen ein er-	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Immissionen durch den Hafenbetrieb wurden gutachterlich untersucht, die Nutzung zum Zwecke des Wohnens wird als verträglich bewertet* Die Bedenken des Einwenders werden nicht geteilt. Die durch den Betrieb des Hafens auf die Plangebiete einwirkenden Im-	Klarstellen, nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
höhtes Krebsrisiko auslösen. Hinzu kommen starker Lärm und Vibrationen insbesondere nachts durch abfahrende Schiffe.	missionen (Schall, Luftschadstoffe, Gerüche) wurden jeweils gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wird eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz an dieser Stelle als verträglich bewertet. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Regelungen aufgenommen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten (Innenentwicklung, Lage und Anbindung des Plangebietes) wird an den Planungszielen festgehalten.	
3.2 Befürchtung von Leerstand im neuen Hafenviertel Es wird befürchtet, dass das neu geschaffene Hafenviertel im Winter ausgestorben sein wird wie die weiße Wiek in Boltenhagen oder Scharbeutz vor der Zeit der gelungenen Ansiedlung der Gastronomie an der Küstenseite. Die wasserseitigen Wohnungen werden Ferienwohnungen, weil sie für eine normale Bewohnung zu teuer sind. Sicher werden auch die oben aufgezeigten Immissionen [siehe 3.2] einer Dauerbebauung entgegen stehen.	*Für den B-Plan: Ferienwohnungen sind auf einen Teilbereich begrenzt* Die auf das Gebiet am Fischereihafen einwirkenden Immissionen durch den Betrieb des Hafens sind gutachterlich untersucht worden. Im Ergebnis sind Wohnungen zum Zwecke des dauerhaften Wohnens im gesamten Quartier (WA 1, SO 2, SO 3) zulässig. Ferienwohnungen werden aus stadtplanerischen Gründen nur entlang der Hafenzone (und hier nur ab dem 1. OG) und den beiden Erschließungsstichen (SO 2 und SO 3) ermöglicht. Die Bedenken hinsichtlich geschlossener Fensterflächen in Zeiten einer Nichtnutzung / -vermietung der Ferienwohnungen werden nicht geteilt, da See(heil)bäder zu jeder Jahreszeit ihren Reiz haben und Erholungssuchende ansprechen. Insbesondere Ferienwohnungen mit direktem Wasserblick sind begehrt, auch in kalten Jahreszeiten. In welchem Verhältnis die Wohnungen zum Dauerwohnen oder zum Ferienwohnen genutzt werden, kann keine Aussage getroffen werden. Aufgrund des Bedarfes an Wohnungen insbesondere auch in Travemünde und der direkten Wasserlage kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zumindest eine Mischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen entsteht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Eigentumswohnungen von den jeweiligen Eigentümern nur in der Sommerzeit als Zweitwohnsitz genutzt werden. Die Erdgeschosszone entlang der Hafenzone wird insgesamt	zur Kenntnis nehmen, nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	belebt sein, da hier keine Wohnnutzungen zulässig sind. Diese Zone ist Gastronomiebetrieben, in begrenztem Maße Einzelhandel, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben etc. vorbehalten. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	
Nr. 4 Einwender E (Email vom 29.01.2016)		
<u>4.1 Gneversdorfer Weg bis Auf dem Baggersand verlängern</u> Eine Umsetzung der Planungen und eine Vermarktung der Objekte werden positiv gesehen. Es wird erhofft, dass Travemünde durch die Realisierung des Bauvorhabens einen positiven Schub erhält. Kritisiert wird jedoch die Verkehrsplanung von der B 75 / B 76 / Gneversdorfer Weg zur Priwallfähre und zum Fischereihafen für Kfz. Es wird befürchtet, dass es auf der Strecke von der Ecke Gneversdorferfer Weg/ Torstraße bis um Abzweig über die derzeitige Wildblumenwiese zu einer deutlichen Verkehrsüberlastung und zu einem Rückstau auf dem Teutendorfer Weg kommen wird. Von daher wird vorgeschlagen, eine direkte Zuwegung zur Priwallfähre und zum Fischereihafen durch direkte Verlängerung des Gneversdorfer Wegs bis zur Straße Auf dem Baggersand zu schaffen. Dazu müssten zwei bis drei Häuser, ein altersschwacher Schuppen und evtl. auch die Feuerwache weichen, die Vorteile wären allerdings immens: - Der Verkehr zum Fischereihafen und zur Priwallfähre fließt auf kürzestem Weg; - das neue Wohngebiet wird nicht von einer hochfrequentierten Straße durchschnitten; - die Straße Am Baggersand zwischen Wildblumenwiese und Einfahrt Fischereihafen wird nicht mehr benötigt und könnte ebenfalls Bauland werden. Der Verkaufserlös dafür sollte	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die geplante Verkehrsführung wird nicht geändert</u>* Eine Verlängerung des Gneversdorfer Weges würde den Abriss von Gebäuden an der Torstraße sowie vom Haus der Jugend und der Feuerwehr bedingen. Die Bebauung an der Torstraße ist geprägt durch kleinteilige Giebelhausbebauung vorwiegend des 18. und 19. Jahrhunderts. Der historische Gebäudebestand vermittelt bis heute die typische Situation eines im Mittelalter angelegten Fischerei- und Hafenstädtchens und prägt Alt-Travemünde als Ganzes. Die Erhaltung dieses Ensembles ist ein wesentliches Anliegen der Stadtbildpflege. Dementsprechend wurde zum Schutz des städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ensembles der Altstadt von Travemünde bereits Ende der 1980er Jahre eine Erhaltungssatzung für Alt-Travemünde aufgestellt (Rechtskraft 9.5.1988). Eine Verlängerung des Gneversdorfer Weges wird aus den o.g. Gründen und des massiven Eingriffes in Privateigentum in Abwägung der Belange abgelehnt.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
mehr als ausreichend sein, um die Besitzer der Häuser in der Torstraße sowie des Schuppens abzufinden; - das gesamte neue Gebiet wäre praktisch verkehrsberuhigt. Nur auf der alten B 75 verbleibt ein Zugangsverkehr zur Böbs-Werft, zur Marina Baltica und zu den neuen Parkplätzen. Es gäbe keinen Durchgangsverkehr mehr im neuen Viertel.		
Nr. 5 Einwender F(Schreiben vom 18.02.2016)		
5.1 Erhalt des Fischereihafencharakters Bei der Massivität der Bebauung wird die authentische Atmosphäre des Fischereihafens in keiner Weise berücksichtigt. Es wird hier eine negative Auswirkung auf die von Touristen stark frequentierte Attraktivität des aktiven Fischereihafens gesehen.	*Für den B-Plan: Am Bebauungskonzept wird festgehalten* Die Entwicklungsziele für den Standort Fischereihafen/ Baggersand sind u.a. Stabilisierung des Wohnortes, Stärkung des Tourismus, Attraktivierung des Öffentlichen Raumes, städtebauliche und verkehrliche Neuordnung. Es ist ausdrückliches Ziel, die Fläche aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Bedarf an Wohnraum adäquat auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines urbanen Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits vollständig versiegelten Bereich und minimiert gleichzeitig den Flächenverbrauch. Zur Beurteilung des Charmes des Fischereihafens muss auch die Ausgangslage beachtet werden, wonach große Teile des Ufers derzeit nicht zugänglich oder durch Bauzäune verstellt sind. Durch das Vorhaben wird sich das Ortsbild in diesem Bereich eindeutig verändern. Die neue Bebauung fügt sich in das heterogene Umfeld ein und bildet gleichzeitig ein erkennbares und identitätsstiftendes Quartier mit Wiedererkennungswert. Hierbei wird angestrebt den Charme des Fischereihafens zu übertragen. Dazu zählen Liegeplätze für die Kutter im Hafen, die Fischereizone an Land mit Platz für Verkaufsbuden und Anfahrtsweg sowie eine Erweiterung der Hafenzone (Zugänglichkeit des westlichen Abschnittes). *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
5.2 Gebäudehöhe an der Wasserlinie reduzieren Aus planerischer Sicht soll die punktuelle Gebäudeerhöhung mit sechs Vollgeschossen als städtebaulicher Akzent gesetzt werden, und mit dem sieben Vollgeschossen des benachbarten Bürogebäudes eine Torsituation ausbilden, um Anfangs- und Endpunkt der neuen Bebauung anzeigen. Dies ist ein massiver Eingriff in die Arrondierung an der Wasserseite. Das mit sechs Vollgeschossen geplante Gebäude ist mit 22 m OK zu hoch angelegt. Diese große Kubatur richtet sich nach dem alten siebengeschossigen Bürogebäude, dessen Bestand in der Zukunft ungewiss ist. Der Bezugspunkt der geplanten Gebäude sollte sich an dem jetzigen, langfristigen Bestand der Gebäude an der östlichen Seite orientieren. Diese Gebäude weisen eine Dreigeschossigkeit auf. Dies würde eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung sicherstellen und eine Anknüpfung an das im Osten folgende Bebauungsgefüge garantieren. Darüber hinaus würde dadurch der Erhalt des Ortsbildes bei nötigen modernen Neubauten gelingen.	*Für den B-Plan: Die Höhenentwicklung wird als verträglich bewertet, das VI-geschossige Gebäude im Südwesten wurde bereits reduziert* Die aus dem in 2013 beschlossenen Masterplan weiterentwickelte Bebauung am Fischereihafen wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Lübeck vorgestellt. Ziel waren u.a. differenzierte Gebäudestellungen und -höhen, die sich an der Vielfältigkeit der gewachsenen Nachbarbebauung orientieren, die dort vorhandene Heterogenität aufnehmen und zwischen den unterschiedlichen Gebäudegrößen der Umgebung vermitteln. Das VI-geschossige Gebäude am Ende / Anfang der Hafenzone als Pendant zum Gebäude „Trave-Docks“ war konzeptionell gewollt und sollte an der geplanten Aufweitung / Platzsituation am Anfang / Ende der Sichtachse, im Zusammenspiel mit dem „Trave-Dock“ den Eingang bzw. Endpunkt des Gebiets markieren. Aufgrund der mehrfach vorgetragenen Kritik an der VI-Geschossigkeit wird die Höhe nunmehr um ein Geschoss reduziert. Die Oberkante des Gebäudes wird auf +19,0 m ü NHN festgelegt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 17,0 m über OK Hafenzone. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.06.2016 wird die Höhe des südwestlichen Gebäudes um ein weiteres Geschoss auf nunmehr IV Geschosse reduziert. Die Oberkante des Gebäudes wird auf +16,0 m ü NHN festgelegt. **Ergänzung vom 07.10.2016: Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhen der Neubebauung im Bereich Fischereihafen auf wie vom Einwender vorgeschlagen insgesamt nur drei Geschosse würde die gewünschte und vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilte differenzierte Höhenentwicklung nivellieren. In der Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange wird an der im Entwurf des Bebauungsplans enthaltenen maximalen Höhen festgehalten.** *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 6 Anregungen und Fragen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltungen am 14.01.2016 und 18.02.2016		
6.1 Bedenken gegen Ferienwohnungen Es werden Bedenken gegenüber dem sechsgeschossigen Gebäude an der Wasserkante geäußert. Das neue „Hochhaus“ stellt eine „Bettenburg“ dar welche im Winter außerhalb der Saison leer stehen wird. Man wird dann nur auf geschlossene Rollos schauen wie z.B. im Gebiet der „Weißen Wiek“ bei Boltenhagen.	*Für den B-Plan: Die Befürchtung von Leerständen wird nicht geteilt* Auf die Ausführungen unter 3.2 wird verwiesen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	Klarstellen, nicht berücksichtigen
6.2 Bedenken bezüglich eines Ausschlusses von Einzelhandel an der Hafenzone Wenn an der Wasserseite kein Einzelhandel zugelassen wird, stellt sich die Frage, wie eine Belebung der Promenade erfolgen und Leerstand vermieden werden soll.	*Für den B-Plan: Einzelhandel ist in begrenztem Maß zulässig* Gemäß Einzelhandelskonzept ist zum Schutz der wohnortnahen Versorgung Einzelhandel innerhalb des Sondergebietes entlang der Hafenzone ausnahmsweise und in bestimmter Größenordnung zugelassen, z.B. kleine Kioske und Bäckereien, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und Verkaufsstätten, die im Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Gastronomie, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Büros, Räume für freie Berufe und Einrichtungen, die dem Sport- und Fischereihafen dienen, sind in den Erdgeschossen allgemein zulässig. Um diese publikumsaffinen Nutzungen im Erdgeschoss zu etablieren und somit eine Belebung der Hafenzone erreichen zu können, sind entlang der Hafenzonen Ferien- und Dauerwohnungen erst ab dem 1. OG zulässig. Zudem bieten die Wasserflächen mit dem Schiffsverkehr und der Betrieb des Fischereihafens mit Verkauf direkt vom Schiff bzw. den Verkaufsständen der Fischer genügend Anreize zum Flanieren und Verweilen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
6.3 Bedenken der Nutzungsänderung von einer gewerblichen Nutzung zu Wohnbebauung	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Das Quartier eignet sich aufgrund seiner Lagegunst für die Realisierung von Wohnungsbau*	Klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nähe zur Travemünder Altstadt, seinem Wasserbezug und aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung sowie der Lage in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich eine besondere Lagegunst für Wohnnutzungen. Die Planung entspricht dem Ziel der Hansestadt Lübeck, den innerstädtischen Wohnungsbau zu aktivieren. Anstelle von Neubauten im Außenbereich am Stadtrand soll daher durch Aktivierung innerstädtisch untergenutzter Flächen benötigter Wohnraum gefördert werden. Dieses besondere Ziel der Innenentwicklung wird ausdrücklich vom Gesetzgeber begrüßt und ebenfalls gefördert (siehe § 1a Abs. 1 und § 13 a BauGB). Es ist somit ausdrückliches Ziel, die Fläche aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Bedarf an Wohnraum adäquat auszunutzen. Zur Attraktivierung und Qualifizierung des Fischereihafens und der Stärkung Travemündes als Tourismus-, Wohn- und Arbeitsstandort wird der Entwicklung/ Neugestaltung des Quartiers eine wichtige Rolle zugeschrieben. Der Entwicklung zu Wohnbauzwecken wird nach Abwägung aller Belange somit ein höheres Gewicht beigemessen, als dem Erhalt der gewerblichen Nutzung oder einer Weiterentwicklung/ Reaktivierung gewerblicher Nutzungen. Eine mögliche Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzungen durch Verkehrs-, Gewerbe- und Hafenlärm wurde im Vorfeld in einem entsprechenden Gutachten untersucht. Im Ergebnis wird Wohnbebauung als verträglich bewertet. Entsprechende Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.	
6.4 Bedenken bezüglich der Immissionen durch den Hafenbetrieb Es werden die Bedenken geäußert, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht das Wohnen am Hafen heute möglich ist, während dies noch vor ein paar Jahren nach Aussage der Hanse-	*Für den B-Plan: Immissionen wurden berücksichtigt, Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen* Für die Immissionen Luftschadstoffe und Gerüche wurden im Zuge des Planfeststellungsverfahrens am Skandinavienkai neue Gutachten erstellt und daraus neue Erkenntnisse gewonnen.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
stadt Lübeck nicht ging. Es wird gefragt, warum nur am östlichen Ende des Plangebietes Fenster mit Festverglasung vorgesehen seien und ob diese aus lärmschutzrechtlicher Sicht nicht auch westwärts Richtung Skandinavienkai festzuschreiben sind. Es werden zudem Bedenken geäußert, dass heranrückende Wohnbebauung die gegenwärtige gewerbliche Nutzung am Skandinavienkai eingeschränkt.	Für die Gutachten, die im Zuge dieses Bebauungsplanverfahren erstellt worden sind, wurde auf diese Gutachten zurück gegriffen. Der Skandinavienkai wurde in die Prüfung einbezogen, die vorhandenen und durch den Bebauungsplan induzierten Verkehrsbelastungen und der Hafen- und Gewerbelärm sowie deren Auswirkung auf die geplante und vorhandene Wohnbebauung wurden berücksichtigt und beurteilt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in das Bebauungsplanverfahren eingearbeitet wurden. Auf die Begründung zum Bebauungsplan sowie das Gutachten wird verwiesen. Die Gebäude im Osten übernehmen Funktionen des aktiven Schallschutzes. Durch die Stellung dieser Gebäude werden in den inneren / rückwärtigen Bereichen deutliche Schallminderungen erreicht. Für die östliche Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Festverglasung) getroffen worden, um auch innerhalb dieser Gebäude ruhige Wohnbereiche zu ermöglichen. Für den westlichen Bereich sind diese Festsetzungen auch den v.g. Gründen nicht erforderlich. Erweiterungsmöglichkeiten für den Skandinavienkai wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wie folgt berücksichtigt: Die Geräuschbelastungen durch den Hafenlärm (Skandinavienkai) unterschreiten im Tageszeitraum im gesamten Geltungsbereich die Orientierungswerte sowohl für Misch- als auch für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 8 dB(A). Der Schutz der Nachtruhe wird durch die Festsetzung zum passiven Schallschutz sichergestellt. Hierbei wird der höhere Schutzanspruch in der Nacht durch eine Anhebung der Anforderungen für den Tageszeitraum berücksichtigt (Zuschlag von 15 dB(A) auf den Nachtpegel bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels).Damit sind sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum mögliche Erweiterungen des Hafenbetriebes berücksichtigt. Zunahmen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) entsprechen in etwa einer Verdopplung des planfestgestellten Um-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	schlags am Skandinavienkai. Im Ergebnis schränkt die neu geplante Bebauung die Entwicklung und auch die Erweiterung des Skandinavienkais nicht ein. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
6.5 Bedenken bezüglich des Verlusts des Fischereihafencharmes Es wird bezweifelt, dass der Charme des Fischereihafens erhalten bleibt. Es werden Bedenken geäußert, dass die Fischer durch die Planung Flächenanteile verlieren würden und im Zuge der Umstrukturierung nicht gewollte, neue „schicke“ und einheitliche Verkaufsstände errichtet werden würden und sie ihre alten Stände nicht behalten dürfen.	*Für den B-Plan: Der Charme des Fischereihafens soll auch weiterhin erhalten bleiben* Auf die Ausführungen unter 5.1wird verwiesen. Die bestehenden Verkaufsstände auf der bestehenden Fischereibrücke sind weiterhin zulässig. Es gibt keine Regelung zu Gestaltung oder Art der Verkaufsstände, lediglich eine Größenbeschränkung. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
6.6 Bedenken bezüglich der künftigen Nutzung des Fischereihafens Es wird zu Bedenken gegeben, dass es sich in Folge der Umbauten nicht mehr um einen Fischereihafen, sondern um einen Yachthafen handeln wird.	*Für den B-Plan: Der östliche Teil der Wasserflächen bleibt öffentlicher Hafen* Bei dem östlichen Teil des Hafens (WF 2) handelt es sich um einen öffentlichen Hafen, in dem alle Arten von Schiffen liegen können. Hier befinden sich weiterhin die Liegeplätze für die Fischerboote. Außerdem ist auf der Hafenzone weiterhin Fischverkauf möglich, so dass das gewohnte Tagesgeschäft für die Fischer wie gewohnt möglich ist. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
6.7 Bedenken bezüglich der baulichen Veränderung des Wellenbrechers/ Steges Es wird befürchtet, dass der Wellenbrecher vorm Fischereihafen um 40 Prozent verkürzt werde und Schiffe demzufolge ungeschützt liegen und dem Wellenschlag und Eisgang ausgesetzt sind.	*Für die Bauleitplanung: Keine Relevanz* Die Neuordnung des Fischereihafens und der Wasserfläche erfolgt unabhängig vom Vorhaben und wird in gesonderten Terminen zwischen LPA und Fischern abgestimmt. Die Hafenplanung hat keine Auswirkungen auf die vorliegenden Bauleitplanverfahren.	klarstellen
6.8 Bedenken bezüglich der Berücksichtigung der Bedarfe der Fischer	*Für den B-Plan: Die Belange der Fischer wurden im Verfahren berücksichtigt, ein Ausgleich für die Fischer ist vorgesehen*	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Es werden die Bedenken geäußert, dass zu sehr auf die Belange der Immobilienwirtschaft eingegangen wird, nicht aber die Bedürfnisse der Fischer berücksichtigt werden und vorhandene Strukturen zerstört werden. Folglich würden Ausgleichsflächen für die Fischer benötigt.	Im Verfahren wurden die Belange der Fischer und die heutige Atmosphäre am Fischereihafenberücksichtigt. Es fanden Gespräche/ Workshops mit den Fischern und der LPA statt. Hier wurden insbesondere die Liegeplätze für die Kutter im Hafen, die Fischerzone an Land als Arbeitsstätte sowie mit Platz für Verkaufsstände und Be- und Entlademöglichkeiten besprochen. Die Fischerutensilien, die derzeit in Containern auf der öffentlichen Hafenzone lagern, sollen zukünftig an anderer Stelle in einer neu zu errichtenden „Fischerhalle“ untergebracht werden. Die Fischer haben dieser Vorgehensweise zugestimmt. Der Entwickler klärt die Genehmigungsfähigkeit der Fischerhalle im Rahmen einer Bauvoranfrage. **Ergänzung vom 07.10.2016: Die „Fischerhalle“ soll auf dem heutigen Gelände der Fischverwertung Lübecker Bucht errichtet werden. Die weiteren Planungen auf dem Grundstück durch die Fischverwertung Lübecker Bucht sowie die Bedarfe der Firma Tiedemann wurden hierbei berücksichtigt. Entsprechende Gespräche mit allen Beteiligten haben stattgefunden. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden.** *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
6.9 Die Belange der Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Trave als Bundeswasserstraße) sind zu beachten	*Für den B-Plan: Belange der Schifffahrt wurden berücksichtigt* Die Trave ist zum Teil Bundeswasserstraße, nicht jedoch der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil. Zur Veränderung der baulichen Anlagen sind vertragliche Regelungen zu treffen. Für die Änderung des Großstegs bedarf es einer Genehmigung. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde das Wasser- und Schifffahrtsamt beteiligt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
6.10 Kritik an der Verkehrsführung Die alte Verkehrsführung innerhalb Travemündes ist besser gewesen, es wurde kein adäquater Ersatz für diese Trasse *[alte B 75]* geschaffen. Dies sei jedoch nicht Problem des geplanten	*Für den B-Plan: Die Funktionsfähigkeit der Verkehre wurde geprüft* Hinsichtlich der Verkehrsführung innerhalb Travemündes wird auf die Ausführungen unter 1.1 verwiesen.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Projektes. Außerdem wird zu Bedenken gegeben, dass die Planung und der damit einhergehende Anstieg der Bewohneranzahl zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führe und folglich Probleme in der Abwicklung der Verkehre entstünden.	Die Funktionsfähigkeit der Verkehrsabwicklung und die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen induzierten Immissionen wurden in Gutachten und Untersuchungen geprüft. Hier werden keine Probleme erwartet. Auf die entsprechenden Gutachten und die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
6.11 Zu wenig öffentliche Parkplätze, Stellplatzschlüssel zu gering, notwendige gewerbliche Stellplätze nicht betrachtet Es wird zu Bedenken gegeben, dass bereits durch andere Projekte Stellplätze in Travemünde entfallen. Viele Bootseigner müssen künftig auch auf die öffentlichen Parkplätze zugreifen, da für eine größere Zahl an Liegeplätzen keine entsprechende Anzahl an Parkplätzen angeboten wird. Außerdem würden die leerstehenden Hallen und der Wohnmobil-Stellplatz im Winter als Lagerplätze für Boote und im Sommer für Pkw genutzt werden. Diese Stellplätze würden ebenfallsentfallen.	*Für den B-Plan: Die geplante Anzahl an Parkplätzen wird als ausreichend erachtet, der Stellplatzschlüssel im Bereich Fischereihafen wird erhöht, die Ablöse für gewerbliche Stellplätze wird beibehalten* Die gesamtstädtische Nachfrage an Parkplätzen kann nicht auf Ebene der Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden. Auf das Parkraumkonzept für Travemünde wird verwiesen. Die öffentlichen Parkplätze Auf dem Baggersand werden 1:1 auf die neugeplante Parkplatzfläche zwischen Bahnlinie und Travemünder Landstraße verlagert und somit vollständig ersetzt. Das Parkraumangebot wird als ausreichend angesehen. **Ergänzung vom 07.10.2016: Im Rahmen des „Parkraumkonzepts“ für Travemünde wurden die realistischen Bedarfe und erforderlichen Maßnahmen geprüft. Hierzu wurde u.a. die Gesamtauslastung der öffentlichen Parkplätze in Travemünde an den Wochenenden von Anfang Juni 2014 bis Ende Oktober 2014 sowie die prozentuale Auslastung der einzelnen Parkplätze an ausgewählten Wochenenden betrachtet. Im Ergebnis verdeutlichen die Auslastungszahlen, dass Reserven vorhanden sind. Ein 1:1 Ersatz für durch Projekte entfallende Parkplätze ist nicht erforderlich. Eine Kompensation der durch Projekte entfallende Parkplätze ist jedoch in 3 Stufen vorgesehen. So werden in Stufe 1 zz. 120 (temporärere) ebenerdige öffentliche Parkplätze am Standort Godewind und 90 ebenerdige Parkplätze am Standort Lotsenberg hergerichtet. In der Gesamtbetrachtung wird ein 1:1 Ersatz am Standort Baggersand weiterhin für aus-**	klarstellen, nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	reichend erachtet. Die Parkplätze werden hergerichtet, bevor der Parkplatz Baggersand aufgegeben wird. Darüber hinaus sind weitere 80 öffentliche Parkplätze am Skandi-Nordgate (zzgl. 15 Reisebusse) in Stufe 2 geplant. Den Bootseignern werden keine gesonderten Parkplätze zugewiesen, aufgrund der nur zeitweisen Nachfrage werden gesonderte Flächen nicht vorgehalten. Entlang des Hafens steht eine Zone für Be- und Entladevorgänge zur Verfügung, ansonsten wird auf die öffentlichen Parkplätze in Travemünde verwiesen.	
Im vorliegenden Fall ist mit einem Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohneinheit gerechnet worden, was im Vergleich zu den Angaben des Statistischen Bundesamtes, die für eine Wohnung einen Faktor von 1,6 Parkplätzen vorsieht, zu gering ist. Schon heute seien die Parkplätze auch außerhalb der Saison fast gänzlich belegt. Der zukünftige Parkplatz sei in der Größe vergleichbar mit dem ursprünglichen Parkplatz, d.h. dass etwa 130-150 Parkplätze zu wenig zur Verfügung stehen.	Das Wohnquartier Fischereihafen / Baggersand ist über die Bushaltestelle Teutendorfer Weg im Bereich Travemünder Landstraße / Teutendorfer Weg an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Weiterhin bestehen Überlegungen, die Haltestelle Auf dem Baggersand zu reaktivieren. Der DB-Bahnhaltepunkt Hafenbahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung (600 m, ca. 8 Minuten). Damit sind insgesamt gute Voraussetzungen gegeben, die Grundstücke mit dem ÖPNV zu erreichen. Die Lage ist in Bezug auf das Wohnen zudem geeignet, insbesondere die Nutzergruppen anzusprechen, die bewusst auf ein eigenes Automobil verzichten wollen und sich hier alternativer Angebote wie Carsharing bedienen. Entsprechende Flächen sind hierfür vorgesehen. Erfahrungen zeigen zudem, dass die Nachfrage nach Stellplätzen im Bereich von Geschosswohnungsbau mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen nicht im Verhältnis 1:1 steht. Unter Betrachtung der unterschiedlichen Bewohnergruppen (einkommensschwache Familien oder ältere Menschen) ist anzumerken, dass nicht alle Bewohner ein Auto zur Verfügung haben. Bei der Planung der Stellplätze sind auch Erfahrungswerte aus ähnlichen Projekten hinzugezogen worden. Die Pflicht zur Herstellung von 1 Stellplatz pro Wohnung im Bereich Baggersand wird demnach nicht als angemessen angesehen.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Zudem wird kritisch geäußert, dass nur die Stellplätze für die Wohneinheiten, jedoch nicht für die Gewerbeeinheiten betrachtet worden seien.	Der Faktor von 1,6 ist Bundesdurchschnitt und nicht für jedes Projekt anzuwenden. Im Ergebnis wird ein Stellplatzschlüssel von 0,7 im Bereich Baggersand als ausreichend erachtet. Im Bereich Fischereihafen wird der Stellplatzschlüssel aufgrund der zu erwartenden Bewohnerstruktur erhöht. Hier wird ein Stellplatzschlüssel von 0,9 – 1,0 angestrebt. Die Herstellung aller notwendigen Stellplätze ist flächenmäßig (teilweise) nicht möglich bzw. finanziell unzumutbar, daher ist eine Ablöse für die gewerblichen Stellplätze vorgesehen. Besuchern der Gastronomie und den Kunden des Fischereihafens stehen die öffentlich bewirtschafteten Parkplätze zur Verfügung. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange soll an diesem Vorgehen weiterhin festgehalten werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
6.12 Fläche Moorredder / Fehlingstraße als Parkplatz nutzen, Parkpalette realisieren Es wird angeregt, für die gesamtstädtische Nachfrage nach Parkplätzen die ungenutzte Fläche Moorredder/ Fehlingstraße als Parkplatz einzurichten. Außerdem wird angeregt, auf den Flächen entlang der Bahnlinie eine Parkpalette zu realisieren, um mehr Parkplätze anbieten zu können.	*Für den B-Plan: Die Fläche ist Teil eines innerstädtischen Grünzugs* Bei der Freifläche zwischen Moorredder und Fehlingstraße handelt es sich um einen Teil des innerstädtischen Grünzugs „Gneversdorfer Mühle und Steenkamp“ gemäß Landschaftsplanerischem Entwicklungskonzept Erholung und steht somit nicht für die Herrichtung als Parkplatz zur Verfügung. Die gesamtstädtische Nachfrage an Stellplätzen kann zudem nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet werden. *Für den B-Plan: Der Bau einer Parkpalette ist nicht realisierbar* Der Bau einer den Flächenbedarf mindernden Parkpalette ist aus Kostengründen nicht realisierbar. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen, nicht berücksichtigen
6.13 Fußläufige Erschließung zwischen Skandinavienkai und der Travemünder Altstadt herstellen	*Für die Bauleitplanung: Keine Relevanz* Die Realisierung einer solchen Verbindung ist bereits seit	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Jahren im Gespräch. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Umsetzung zz. jedoch nicht möglich.	
6.14 Bedenken bezüglich der Entwicklung von Quadratmeterpreisen Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufenster in der aktuellen Planung im Gebietsteil Auf dem Baggersand kleiner geworden sind als bei früheren Planungen. Dies wird sich in höheren Quadratmeterpreisen niederschlagen.	*Für die Bauleitplanung: keine Relevanz* Es ist eine Mischung für alle Haushaltsgrößen vorgesehen. Die Auflockerung der innen liegenden Baufelder zielt auf eine höhere Qualität mit einem größeren Anteil an Grünflächen und größeren Abständen zwischen den Gebäuden ab. Somit bleibt auch bei der Realisierung von Balkonen und Loggien die Einhaltung des Sozialabstandes gewahrt. Die Quadratmeterpreise werden sich an ortsüblichen Marktpreisen für den Mietwohnungspreisorientieren.	klarstellen

Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – und zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Stand: 07.10.2016

Teil E: Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung: Die nachfolgende Auswertung basiert auf dem Prüf- und Abwägungsbericht zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 22.04.2016 (mit Änderungen vom 20.06.2016), den der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck vor dem Beschluss der o.g. Bauleitplan-Entwürfe zur öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen hat. Der Bericht wurde um all jene Stellungnahmen bzw. Anregungen und Bedenken gekürzt, deren Inhalte bereits in den Entwürfen des Bebauungsplans bzw. der FNP-Änderung zur öffentlichen Auslegung Berücksichtigung gefunden haben, so dass diesbezüglich eine Abwägungsentscheidung nicht mehr erforderlich ist, oder die aufgrund aktuellerer Stellungnahmen derselben Behörden oder Träger öffentlicher Belange überholt sind. Soweit die Anregungen und Bedenken der früheren Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneuert bzw. konkretisiert wurden, erfolgt die Abwägung und Prüfung im zugehörigen Auswertungsbericht (siehe Teil C).
Auf die allgemeinen Vorbemerkungen wird ergänzend verwiesen.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
1. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 29.12.2015)		
II. Eingriff in die Natur 1.1 Vogelschlag berücksichtigen Die unter dem Kapitel „Artenschutz“ erwähnte Broschüre „Vermeidung von Vogelschlag“ ist an solch exponierten Gebäuden in besonderem Maße zu beachten, geeignete Inhalte sind in die Festsetzungen des B-Plans zu übernehmen.	*Für den B-Plan: Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen in der Begründung ergänzen* Die Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas werden in die Begründung aufgenommen. Eine Festsetzungsermächtigung für die in der Broschüre genannten Beispiele wird aufgrund des vorgegebenen Festsetzungskataloges im BauGB nicht gesehen. **Ergänzung vom 07.10.2016: Die Hinweise wurden bereits zum Entwurf in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.** *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	tlw. bereits berücksichtigt, klarstellen (und nicht berücksichtigen)
1.2 Östlichen Waldrand erhalten Bei genauem Kartenvergleich fällt auf, dass die geplante Verkehrsfläche am Ostrand in den Bestand des Wäldchens eingreift. Waldränder sind aber besonders wichtige und gleich-	*Für den B-Plan: die Eingriffe im östlichen Randbereich werden als vertretbar erachtet* Die geplante Fuß-/Radwegeverbindung greift in den östlichen Randbereich des Dreieckswäldchens ein. Nach einem Sturm	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
zeitig besonders empfindliche Bereiche, weil sie den Kernbereich vor Beeinträchtigungen schützen und die Kernzonen sich auf den Schutz durch den Waldrand eingestellt haben. Vom Waldrand plötzlich freigestellte Waldflächen sind sowohl durch erheblichen Lichteinfall als auch durch die plötzlich gravierend veränderte Windexposition besonders im Bestand bedroht. Der schwerwiegende Eingriff ist durch eine geringe Umplanung vermeidbar. Die östliche Verkehrsfläche des Dreieckswäldchens ist so umzuplanen, dass der Waldrand erhalten bleibt.	im Winter 2014 / 2015 wurden hier aber bereits aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht diverse größere Bäume durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr gefällt. Der eigentliche Waldrand ist in der Örtlichkeit so nicht mehr existent. Der Eingriff wird somit als vertretbar bewertet. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
1.3 Zu fällende Bäume sind im B-Plan darzustellen In den Unterlagen sind weitere Bäume erwähnt, die auch außerhalb der Waldflächen gefällt werden sollen. Diese Bäume sind im B-Plan entsprechend darzustellen. Zur Behandlung von Bäumen in B-Plänen gibt es folgende Möglichkeiten: 1. Bäume, die eindeutig erhalten bleiben sollen, sind als "zu erhalten" festzusetzen. Folge: Bäume sind durch B-Plan und durch Baumschutzsatzung (BSS) geschützt. 2. Bäume, die zweifelsfrei beseitigt werden müssen, sind als "nicht zu erhalten" in Karte und/oder Text zu kennzeichnen, Folge: Für das Fällen dieser Bäume findet die BSS im weiteren Verfahren keine Anwendung, weil diese Bäume gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 der Baumschutzsatzung nicht bzw. nicht mehrgeschützt sind und der B-Plan für die Beseitigung schon einen entsprechenden Ausgleich festgesetzt hat. Die Ersatzpflanzung ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren baurechtlich festzusetzen. 3. Bäume, deren Erhalt von weiteren Planungen und Verfahren abhängig ist, sind weder der eine noch der anderen o. g. Stufe zuzuordnen. Zur klareren Darstellung können diese	*Für den B-Plan: Die zu fällenden Bäume werden in einer Nebenzeichnung im Bebauungsplan dargestellt* Im Bebauungsplan ist folgender Umgang mit Bäumen vorgesehen: • Die Birken entlang der Travemünder Landstraße sollen erhalten werden. Der Erhalt wird planungsrechtlich durch eine flächige Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert. • Die im Bereich Dreickswäldchen zu erhaltenden Bäume und Gehölze werden durch die flächige Festsetzung von Wald bzw. Öffentlicher Grünfläche gesichert. Ein Erhalt von Einzelbäumen auf der Waldfläche ist nicht erforderlich, da hier ein ausreichender Schutz gemäß Landeswaldgesetz besteht. Die verbleibenden Einzelbäume innerhalb der als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Fläche befinden sich auf einem städtischen Grundstück. Pflege und Umgang mit den Bäumen obliegt somit der Stadt. Zudem sind die Bäume nach BSS geschützt. **Ergänzung vom 07.10.2016: Im Nachgang zu der eingegangenen Stellungnahme der Unteren Forstbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat eine Abstimmung i.S. eines Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (eingeschränktes Beteiligungsver-**	teilweise berücksichtigen, z.T. bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Bäume als "Bestand" dargestellt werden. Folge: Die BSS findet weiterhin Anwendung, d.h. dass hierfür im Bedarfsfall Fällanträge bzw. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 5 der Baumschutzsatzung zu stellen sind und der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz über die Erteilung einer Genehmigung nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden hat. Die Darstellung der vorhandenen und der zu fällenden Einzelbäume ist in der Karte entsprechend zu ergänzen. Danach kann geprüft werden, ob einzelne Bäume durch Veränderungen der Planung erhalten bleiben können.	**fahren) mit den berührten Behörden stattgefunden. Im Ergebnis wird die gesamte Fläche des Dreieckswäldchens als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Für die Umwandlung des Waldes ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Die errechneten und festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden dementsprechend erhöht und angepasst.** **Alle betroffenen Dienststellen und Behörden haben diesem Vorgehen zugestimmt. Auf den Prüf- und Abwägungsbericht Teil C wird verwiesen.** Sämtliche andere Bäume / Gehölze nördlich der Travemünder Landstraße, im Randbereich des Parkplatzes Baggersand sowie auf der Südseite der Straße Auf dem Baggersand werden im Zuge der Neuordnung und –bebauung entfallen. Die zweifelsfrei zu beseitigenden Bäume / Gehölze werden in einer Nebenzeichnung auf der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt. **Ergänzung vom 07.10.2016: Die Nebenzeichnung wurde bereits zum Entwurf auf der Plankarte des Bebauungsplans ergänzt.** *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
1.4 ebenerdige Parkplätze durch doppelstöckige Parkpalette ersetzen; umweltschonende Bodenbefestigung und Mindestbegrünung vorsehen; Aussagen zur Beleuchtung ergänzen Am Westrand des Planungsgebietes sollen in großem Umfang Gehölzflächen beseitigt und für flächenhaftes Parken genutzt werden. Die Beseitigung dieser Gehölze stellt einen erheblichen Eingriff dar und wird das Landschaftsbild in diesem Bereich trotz der vorgesehenen randlichen Pflanzung erheblich verändern. Nicht auszuschließen sind auch deutliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas. Die Flächen sind bisher nahezu vollständig bewaldet. Die Bestände binden Stäube, kühlen	*Für den B-Plan: Der Bau einer Parkpalette ist nicht realisierbar* Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die genaue Detaillierung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung umzusetzen. In der Anlage 1 zur Begründung ist jedoch das Städtebauliche Konzept aufgenommen. Hier ist die Unterteilung der Fläche in Pkw-Parkplätze und Wohnmobil-Parkplätze dargestellt. Der Bau einer den Flächenbedarf mindernden Parkpalette ist aus Kostengründen nicht realisierbar. Die Umwandlung der vorhandenen Waldflächen ist auf Grundlage des LWaldG und	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
durch Beschattung am Tag, erzeugen Frischluft durch Fotosynthese und mindern Lärm. Zukünftig sollen großflächig befestigte und versiegelte Stellplatzflächen unterschiedlicher Zweckbindung entstehen. Die Ausgestaltung ist bisher nicht konkret dargestellt. Eine innere Begrünung ist nichtdargestellt und offenbar auch nicht vorgesehen. Durch das flächenhafte Parken werden wertvolle Biotop- und Waldfläche für eine Nutzung zerstört, die nur wenige Monate im Jahr erfolgt. Durch das ebenerdige Parken wird darüber hinaus die Fläche nichtintensiv genutzt. Die UNB hält es im Sinne des Bodenschutzes und der Eingriffsminimierung trotz der wirtschaftlichen Schwierigkeiten bei der Umsetzung weiterhin für sinnvoll, Parken auf 2 oder mehreren Ebenen zu planen und umzusetzen und damit wertvolle Boden- und Biotopflächen zu erhalten. Sollte dies weiterhin nicht geplant werden, sollte mindestens die Parkplatzfläche durch Gehölze stark gegliedert werden (Lübecker Standard ist ein Baum pro 6 Parkplätze). Der Boden sollte befestigt, aber wasserdurchlässig und mit offenen Bodenanteilen so geplant werden, dass sowohl Wasser versickern als auch eine Mindestbegrünung der offenen Bodenflächen mit an die Nutzung angepasster Vegetation möglich ist. Dazu bieten sich je nach Intensität für die Parkplätze außerhalb der Fahrstraßen umweltschonendere Bauweisen wie z.B. Kunststoffwabengitter, Rasengittersteinsysteme oder Schotterrasen an. Mit einer entsprechenden Ausgestaltung kann sowohl die Beeinträchtigung des Grundwassers als auch des Kleinklimas deutlich reduziert werden. Es gibt keine Aussagen zur Beleuchtung der geplanten Parkplätze. Beleuchtung kann eine weitere erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Artenschutzes sein. Aus Sicht der UNB ist Beleuchtung möglichst zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, ist dies darzustellen, und die Beein-	in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Das Landschaftsbild wird sich im Bereich der derzeit vorhandenen Waldfläche verändern. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in diesem Bereich wird durch eine Eingrünung des Parkplatzes (Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Ergänzung der dort vorhandenen Bäume) minimiert. Durch die nahen ausgedehnten Wasserflächen werden keine klimatisch bedenklichen Zustände erreicht werden. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* *<u>Für den B-Plan: einer multifunktionalen Nutzung der Parkplatzfläche wird Vorrang vor einer Begrünung eingeräumt</u>* Es ist vorgesehen die Parkplatzfläche vollständig zu versiegeln, um einerseits den Verkehrsansprüchen gerecht zu werden und andererseits die Fläche multifunktional (z.B. als Veranstaltungsort oder als Winterbootslager) nutzen zu können. Dies wird hinsichtlich der knappen Lagerflächen in diesem Bereich als eine vertretbare Lösung angesehen, da die Fläche in den Wintermonaten ansonsten untergenutzt wäre. Eine Festsetzung zur Stellplatzbegrünung innerhalb der Fläche soll dementsprechend nicht getroffen werden, um die Multifunktonalität nicht einzuschränken. **Ergänzung vom 07.10.2016: Auf den Prüf- und Abwägungsbericht Teil C, Nr. 1.3 wird ergänzend verwiesen.** *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* *<u>Für den B-Plan: Keine Vorgaben zur Befestigung und Beleuchtung in den Bebauungsplan aufnehmen</u>* Da die Fläche im städtischen Eigentum ist, wird keine Notwendigkeit für eine Festsetzung zur Befestigung bzw. Beleuchtung der Parkplatzfläche gesehen. Hier ist eine frühzeitige Abstimmung der Verkehrsbehörde sowie der unteren Naturschutz-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
trächtigungen sind zu minimieren. Die Maßnahmen der Veröffentlichung "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" sind dann auf Übernahme zu prüfen, mögliche Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind zu übernehmen. Die Planung der Parkplatzflächen ist zu überarbeiten und sowohl in Hinblick auf „Parken auf mehreren Ebenen“ als auch in Hinblick auf umweltschonende Bodenbefestigung, Mindestbegrünung und Beleuchtung zu überarbeiten.	behörde im Zuge der Ausgestaltung der Parkplatzfläche notwendig, um den ökologischen und verkehrstechnischen Anforderungen gerecht zu werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
IV. Immissionen 1.5 Öffentlichen Grünzug entwickeln Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die ruhige Achse „Rönnau und Moorbek“ (siehe Karte Anlage 1), welche gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen ist. Der Bereich UNV bittet daher um eine entsprechende Ergänzung im Umweltbericht. Es wird darauf hingewiesen, dass alle ruhigen Gebiete gem. der EU-Umgebungslärmrichtlinie unter 3.3.1 de Lärmaktionsplans zur Mitteilung an die EU gem. §47 d Abs. 7 BImSchG der Hansestadt Lübeck vom20.12.2013 aufgelistet sind. Im Zuge der Neuplanungen würde sich auch eine Erweiterung der o.g. ruhigen Achse sehr gut anbieten. Wie bereits in der vorangehenden landschaftsplanerischen Stellungnahme angemerkt wurde, wird an mehreren Textstellen erwähnt, dass die Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung gewährleistet werden soll, bislang aber keine konkreten Planungen erkennbar sind. Der Immissionsschutz schließt sich daher dem Vorschlag der Landschaftsplanung an, für Fußgänger und Radfahrer eine attraktive Grünverbindung innerhalb und im Randbereich des Plangebiets zu schaffen.	*Für den B-Plan: Ein öffentlicher Grünzug widerspricht dem Hafencharakter* Ziel ist es innerhalb des Quartiersangemessene Wegeverbindungen sowie eine Vernetzung mit dem Umfeld zu schaffen. Die geplanten Wegeverbindungen werden so ausgestaltet, dass sie den Anforderungen von Fußgängern, Radfahrer, Touristen und Bewohnern gerecht werden. Auf die Prüfung und Abwägung unter Punkt 1.2 wird verwiesen. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
1.6 Die höheren Anforderungen an die Luftqualität in Seeheilbädern wurden nicht ausreichend berücksichtigt Die Luftschadstoffuntersuchung von LAIRM CONSULT	*Für den B-Plan: Die Begründung wird hinsichtlich der höheren Anforderungen an die Luftqualität in Seeheilbädern ergänzt* Für Seeheilbäder gelten (auch außerhalb des Kurgebietes)	klarstellen, z.T. bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
(16.11.2015) hat Jahresmittelwerte für die Schadstoffe SO2, NO2, PM10, PM2,5 und Benzol ermittelt, die unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte der 39. BImSchV liegen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird daraus auf Seite 47 gefolgert, dass Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind. Für Seeheilbäder gelten jedoch (auch außerhalb des Kurgebietes) höhere Anforderungen an die Luftqualität. Der Deutsche Heilbäderverband definiert Vorsorgewerte für die Luftqualität, wobei die gesetzlich festgesetzten Langzeitgrenzwerte zum Schutz der Allgemeinbevölkerung vor Gesundheitsgefahren in der Regel in allen Bereichen des Kurortes zu weniger als 60 % ausgeschöpft werden dürfen (Vorsorgewert). Bewertet man die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme aus diesem Blickwinkel, lautet das Ergebnis wie folgt: Die Vorsorgewerte für NO2 und PM2,5 werden in vielen Bereichen des Planungsgebietes überschritten. Quellen für diese Schadstoffe sind vornehmlich Verbrennungsprozesse, z.B. Verkehrs- und Heizungsemissionen. Es ist also angeraten, im Zuge des Planverfahrens zusätzliche Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet zu minimieren(Minimierung von Verkehrs- bzw. Heizungsemissionen) und Vegetation zu erhalten(insbesondere Gehölzflächen), wenn der Titel Seeheilbad für Travemünde langfristig erhalten bleiben soll.	höhere Anforderungen an die Luftqualität. Bewertet man die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme aus diesem Blickwinkel, so werden die Vorsorgewerte für NO2 und PM2,5 in vielen Bereichen des Planungsgebietes überschritten. Quellen für diese Schadstoffe sind vornehmlich Verbrennungsprozesse, z.B. Verkehrs- und Heizungsemissionen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung aus den geplanten Nutzungen ist nicht auszuschließen und kann nicht umgangen werden. Die durch den Bebauungsplan induzierten zusätzlichen Verkehrsimmissionen und andere Immissionen werden aber als nicht so gravierend eingestuft, als dass sie zusätzliche relevante Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet hervorrufen. Insbesondere in den als Seeheilbad prädikatisierten Bereichen (z.B. Kurpark) sind keine relevanten Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben zu erwarten. Eine Gefährdung der Einstufung als Seeheilbad wird für Travemünde nicht gesehen. Im Plangebiet werden die Richtwerte für das Verkehrszentrum in Seeheilbädern für NO2 und PM2,5 an der Straßenrandbebauung im Rahmen der Rundungsgenauigkeit eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird in der Abwägung an den Planungszielen festgehalten. Planungsrechtliche Vorgaben zur Eingrünung der neuen Parkplätze sowie Begrünung der Tiefgaragen minimieren den Eingriff. Die Begründungen werden entsprechend angepasst, auf die höheren Anforderungen der Luftqualität für Seeheilbäder wird hingewiesen. **Ergänzung vom 07.10.2016: Die Begründungen wurden bereits zum Entwurf ergänzt.** *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
1.7 Dem Bau der Ersatz-Parkplätze wird von der UNB aus gesundheitlicher Sicht nicht zugestimmt; Begrünung im Gebiet ist zu befördern	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Das öffentliche Interesse an Wohnungsbau überwiegt; das Planungskonzept wird fortgeführt*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Das Plangebiet weist derzeit, wie im Umweltbericht bereits erörtert, keine guten bioklimatischen Verhältnisse auf. Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung erfolgt die derzeitige Frischluftzufuhr aus Richtung Süd-West ins Plangebiet. Deshalb haben die an die Travemünder Landstraße angrenzenden Wald- bzw. Grünflächen eine hohe Bedeutung für die bioklimatische Situation im Plangebiet (Anbindung von Kaltluftquellgebieten). Der Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils und die Vermeidung von Emissionsquellen im Volumenstrom der Frischluftzufuhr ist deshalb besonders wichtig, um die Auswirkung des Bauvorhabens auf die kleinklimatischen Verhältnisse zu minimieren. Die Umwandlung von Wald- in Parkfläche hat deshalb entgegen der Darstellung im Umweltbericht eine negative Auswirkung auf das Kleinklima im Plangebiet. Deshalb wird diesem Ansatz aus gesundheitlicher Sicht nicht zugestimmt. Der Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet bis zu einer faktischen GRZ von 1,0 bzw. 0,8 ist aus gesundheitlicher Sicht ebenfalls nicht zu befürworten, denn das Siedlungsgebiet besitzt aufgrund der nicht günstigen bioklimatischen Verhältnisse eine hohe Empfindlichkeit gegenübernutzungsintensiveren Eingriffen. Anstatt die Versiegelung zu erhöhen, sind Begrünungen(Freiflächen, Dächer, Fassaden) im Gebiet zu fördern.	Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, der Stärkung des Innenbereiches und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sowie der weiteren Attraktivierung und Qualifizierung des Fischereihafens und der Stärkung Travemündes als Tourismus-, Wohn- und Arbeitsstandort wird der Entwicklung/ Neugestaltung des Quartiers eine wichtige Rolle zugesprochen. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnungen in Lübeck wird an der Entscheidung festgehalten, den Parkplatz Baggersand als Wohnbauflächen zu entwickeln und nördlich der Travemünder Landstraße Ersatz-Parkplätze zu schaffen. Die bei der Revitalisierung der Flächen im Bereich Fischereihafen und Baggersand rechnerisch erreichte Grundflächenzahl von 1,0 und 0,9 wird i.W. aufgrund der dort vorgesehenen Garagengeschosse und privaten Erschließungswege erzielt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine generell mögliche Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche im Bebauungsplan zulässig. Insofern werden für die Teilgebiete Fischereihafen (SO 2, SO 3 und WA 1) sowie Baggersand (WA 2) weitergehende Überschreitungen zugelassen. Die rechnerisch möglichen Grundflächenzahlen werden als erforderlich und angemessen angesehen, um die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der untergenutzten und zum Teil brachgefallenen Flächen zu ermöglichen und dem Gebot nach § 1a Abs. 2 BauGB zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen nachzukommen. Eine Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich würde erstmalige Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bedeuten und gravierende Beeinträchtigungen mit sich bringen. Der Aktivierung von dieser untergenutzten und zum Teil brachliegenden Fläche wird auch bei vollständiger Versiegelung ein größeres Gewicht beigemessen, als der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Die Grundstücke sind im Bestand bereits annähernd vollständig versiegelt, durch das Vorhaben wird diese Versiegelung nur marginal erhöht. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Die Baukörperfestsetzungen gewährleisten eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Begrünung der Garagengeschosse und die zwingende Dachbegrünung der Hauptgebäude am Fischereihafen, Anpflanz- und Erhaltungsvorgaben im öffentlichen Raum sowie durch die planungsrechtlich gesicherten Wald- und Grünflächen ausgeglichen. Die Wasserflächen der Trave haben eine zusätzliche klimaentlastende Funktion. Die Funktion des Waldes als Kaltluftquellgebiet wird ersatzlos aufgegeben. Durch die nahen ausgedehnten Wasserflächen werden jedoch keine klimatisch bedenklichen Zustände erreicht werden. In Abwägung der berührten Belange soll das Planungskonzept somit beibehalten werden. **Ergänzung vom 07.10.2016: Im Nachgang zu der eingegangenen Stellungnahme der Unteren Forstbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat eine Abstimmung i.S. eines Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (eingeschränktes Beteiligungsverfahren) mit den berührten Behörden stattgefunden. Im Ergebnis wird die gesamte Fläche des Dreieckswäldchens als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Für die Umwandlung des Waldes ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Die errechneten und festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden dementsprechend erhöht**	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	und angepasst. **Alle betroffenen Dienststellen und Behörden haben diesem Vorgehen zugestimmt. Auf den Prüf- und Abwägungsbericht Teil C wird verwiesen.**	
2. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr - Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 22.12.2015)		
2.1 WA 2: Innere Erschließung (GFL 2) ist mit 5,5 m Breite vorzusehen Dort ist für die innere Erschließungsstraße (GFL 2) nur eine Breite von 4 m vorgesehen. Diese sollen aber Anlieger wie auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge nutzen. Die Breite reicht daher für einen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw nicht aus. Es sind dafür mind. 5,50 m vorzusehen.	*Für den B-Plan: Eine Breite von 4,0 m ist für die Innere Erschließung ausreichend, die Breite wird jedoch geringfügig auf 4,50 m erweitert* Ziel ist es das Quartier so weit wie möglich von Verkehr frei zu halten. Stellplätze für die künftigen Bewohner befinden sich in der Tiefgarage, die Zufahrt befindet sich am westlichen Rand des Quartiers. Die innere Erschließung wird nur untergeordnet durch Be- und Entladeverkehre sowie gelegentlich durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Notfall-Kfz im Einsatzfall befahren. Für den öffentlichen Verkehr ist sie nicht zugänglich. Die innere Erschließung soll als Mischverkehrsfläche im Einrichtungsverkehr ausgebildet werden. Die Breite der Verkehrsfläche soll jedoch auf 4,5 m erweitert werden. Für die Art und Häufigkeit der Nutzung wird dies als ausreichend erachtet. Bei der Umsetzung ist durch hydraulische Poller sicherzustellen, dass eine Zufahrt nur für autorisierte Verkehrsteilnehmer möglich ist. Eine Befahrung durch öffentliche Verkehre und dementsprechend auch öffentliche Parksuchverkehre wird somit ausgeschlossen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	teilweise berücksichtigen
2.2 Durchfahrt Travemünder Landstraße bis Auf dem Baggersand unterbinden Für den Übergang vom Straßenbereich in den Fußgängerbereich ist eine Absicherung mit Klapp-Pollern vorzusehen, damit ein Durchfahren unterbunden wird. Das gilt auch für die Einmündung zur Straße Auf dem Baggersand.	*Keine Relevanz für Bauleitplanung* *Für den B-Plan:* Der Hinweis zur Absicherung des Überganges Fußgänger – Pkw durch Klapp-Poller wird zur Kenntnis genommen hat jedoch keine Relevanz für die B-Plan-Inhalte, da die Detailplanung für den Straßenausbau nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Für die FNP-Änderung: keine Relevanz	
II: zum Flächennutzungsplan 2.3 Gesonderte Erlaubnis für Bootstransporte erforderlich Es wird darauf hingewiesen, dass zum Erreichen des in den Wintermonaten als Bootslager vorgesehenen Wohnmobilparkplatzes mit Bootsanhängern evtl. eine Erlaubnis nach § 29 Abs. 3 StVO (Großraumtransport) benötigt wird. Das gilt auch, wenn das Boot vom Fischereihafen zum Wohnmobilparkplatz gebracht wird, da dann die Travemünder Allee gequert werden muss. Das Zugfahrzeug muss dafür für den öffentlichen Verkehr auch zugelassen sein.	*Keine Relevanz für Bauleitplanung* *Für den B-Plan:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen hat jedoch keine Relevanz für die B-Plan-Inhalte, da diese Art von Genehmigungen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
2.4 „Sichtachse“ ist im FNP nicht dargestellt Die sog. „Verbindungsstraße“ bzw. Teilbereich für Fußgänger zwischen Travemünder Landstraße und Auf dem Baggersand entlang des neuen Wohngebiets Auf dem Baggersand ist im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche markiert und um F-Plan aber als Wohnbaufläche.	*Für die FNP-Änderung: Im FNP sind nur Verkehrsflächen mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung dargestellt* Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da im Flächennutzungsplan nur örtliche und überörtliche Verkehrsflächen dargestellt werden. *Für den B-Plan: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
3. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 08.01.2016)		
3.1 Keine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sicherung von Bäumen über Baumschutzsatzung ausreichend Aus grünplanerischer Sicht wird bezüglich des Pkt. 12 des Teil B – Text und des Pkt. 6.5.2, 6. Absatz, der Begründung darauf hingewiesen, dass der Schutz der Bäume durch die Baumschutzsatzung und den Verbleib in städtischer Verwaltung ausreichend gesichert ist. Eine Ausweisung als "zu erhalten" mit Verweis auf die Allee ist daher überflüssig und erschwert im Einzelfall städtische Verkehrssicherungsarbeiten an den Bäumen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, die Punkte aus den Formulierungen ersatzlos zu streichen.	*Für den B-Plan: Die Sicherung des Erhalts der Bäume über Festsetzung wird beibehalten* In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen Bäume, die eindeutig erhalten bleiben im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Dementsprechend werden die zu erhaltenden Bäume entlang der Travemünder Landstraße weiterhin planungsrechtlich gesichert. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
3.2 Die Verkaufserlöse der ehem. Bauhoffläche müssen in die Umsetzung des Bauhofkonzepts fließen	*Für den B-Plan: Die Zuordnung der Verkaufserlöse kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen* *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
3.3 Keine Ablösung von Parkplätzen In der Begründung wird unter Pkt. 6.3.4 "Private Stellplätze" im letzten Absatz beschrieben, dass die Bedarfe an Stellplätzen im Bereich Fischereihafen durch den Projektentwickler "nachgewiesen oder abgelöst" werden. Unter Berücksichtigung des Parkdrucks in Travemünde wird von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr dringend empfohlen, die Möglichkeit der Ablöse nicht zuzulassen.	*Für den B-Plan: Die Ablöse für gewerbliche Stellplätze wird beibehalten* Die Herstellung aller notwendigen Stellplätze ist flächenmäßig (teilweise) nicht möglich bzw. finanziell unzumutbar. Eine Ablöse ist nur für die gewerblichen Stellplätze vorgesehen. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange soll an diesem Vorgehen weiterhin festgehalten werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
3.4 Ausweisung weiterer Teile als Wald Unter Pkt. 6.5.1 der Begründung geht hervor, dass der nördliche Teil des "Dreieckswäldchens" als Wald, und der südl. Teil aufgrund einer geringeren Wertigkeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Weiterhin wird erklärt, dass aufgrund des neu herzustellenden Parkplatzes an der Travemünder Landstraße bestehende Waldfläche entfällt, die wiederum auszugleichen ist. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, auch den südl. Teil als Wald auszuweisen. Zum Einen kann die zukünftige, städtische Unterhaltungsarbeit vereinfacht werden, da die Fläche ganz- bzw. einheitlich betrachtet werden kann. Des Weiteren könnte die Fläche dadurch eine Aufwertung erhalten, was ggf. als Ausgleich angerechnet werden kann.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Keine Festsetzung / Darstellung der Grünfläche als Waldfläche* Nach Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde wird die Fläche aufgrund der Flächengröße, der Insellage umgeben von Verkehrsflächen und des geringen Baumbestandes nicht als Waldfläche im eigentlichen Sinne angesehen. Eine mögliche Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche, auch bei Aufwertung des Baumbestandes, wird ebenfalls nicht gesehen. Die Fläche soll somit auch weiterhin als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt und in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt werden. **Ergänzung vom 07.10.2016: Im Nachgang zu der eingegangenen Stellungnahme der Unteren Forstbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat eine Abstimmung i.S. eines Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (eingeschränktes Beteiligungsverfahren) mit den berührten Behörden stattgefunden. Im Ergebnis wird die gesamte Fläche des Dreieckswäldchens als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt bzw. dargestellt. Für die Umwandlung des Waldes ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Die errechneten und festge-**	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	setzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden dementsprechend erhöht und angepasst. **Alle betroffenen Dienststellen und Behörden haben diesem Vorgehen zugestimmt. Auf den Prüf- und Abwägungsbericht Teil C wird verwiesen.**	
4. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 21.12.2015)		
4.1 Klarstellende Korrekturen erbeten Folgender Text ist zu ergänzen bzw. zu ändern: *Parkplatz östlich der Travemünder Landstraße Gewässer gegen Kanalisation ersetzen - Abstimmung Wasserbehörde wegen Einleitungserlaubnis entfällt.* Einfügen: *Das Niederschlagswasser muss soweit durch Mulden oder Teiche zurückgehalten werden, dass in die Rönnau (Bestandteil der Kanalisation) nur ein Abfluss erfolgt, der einem landwirtschaftlichen Abfluss entspricht.*	*Für den B-Plan: Begründung wird weitgehend klarstellend korrigiert* Die Begründung wird entsprechend angepasst. Lediglich beim Punkt „Parkplatz östlich der Travemünder Landstraße“ wird der Stellungnahme nicht gefolgt, da der Parkplatz fast vollständig versiegelt werden soll, um den Verkehrsansprüchen gerecht zu werden. Weiterhin soll die Fläche so ausgestaltet werden, dass sie multifunktional (z.B. als Veranstaltungsort oder als Winterbootslager) nutzbar sein kann. **Ergänzung vom 07.10.2016: Nach derzeitigem Planungsstand soll das auf dem geplanten Parkplatz anfallende Niederschlagswasser über die Profilierung der Oberfläche in Entwässerungsmulden zwischen den Stellplatzreihen gefasst und über Straßenabläufe einem neu herzustellenden Regenwasserkanal unterhalb der Verkehrsflächen zugeführt werden. Nach einer Regenwasserbehandlung gemäß DWA-M 153 soll das gesammelte Niederschlagswasser in die Rönnau (derzeit Bestandteil des öffentlichen Kanalnetzes) eingeleitet werden. Die Einleitung erfolgt mit einem gedrosselten Abfluss von 10 l/(s*ha). In Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck ist geplant, das für die Rückhaltung erforderliche Volumen innerhalb des herzustellenden Kanalnetzes, sowie in trockenfallenden, oberirdischen Rückhaltebecken bereit zu stellen. Diese Flächen befinden sich aufgrund der angestrebten Flächennutzung an den Außenkanten des Parkplatzes.**	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Die endgültige Höhenlage des Parkplatzes wird in der weitergehenden Planung unter Berücksichtigung aller Randbedingungen festgelegt. **Der Parkplatz wird so profiliert, dass sich das durch extremen Niederschlagüberstauende Wasser auf dem Parkplatz verteilt und ein Übertritt von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke verhindert werden kann.** **In den Randbereichen sind zudem Anpflanzflächen vorgesehen, die in Verbindung mit den Rückhaltebecken eine Anordnung von Baumgruppen ermöglichen. Bisher ist jedoch nur ein Ausbau als Rasenfläche geplant.** **Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und wird auch im Verwaltungsvermögen der Hansestadt Lübeck verbleiben. Die Anforderungen an eine naturnahe Planung und eine entsprechende Grüngestaltung werden in der detaillierten Ausführungsplanung geprüft. In diesem Rahmen können die erforderlichen Abstimmungen zwischen den Fachbereichen erfolgen, um den ökologischen und verkehrstechnischen Anforderungen gerecht zu werden.** *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz* *<u>Für den B-Plan: Die Korrektur wird nicht vorgenommen</u>* Zu Punkt 6.3 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die öffentlichen Leitungen im GFL 3 östlich des Streugutlagers verlaufen nicht im Bereich der geplanten Tiefgaragen – somit besteht in diesem Bereich kein Konflikt mit der Festsetzung des Garagengeschosses. Die Gründung der Tiefgarage und die Lage der Leitungen (Schmutzwasserkanal und zu verlagernder Kanal Moorbek) im östlichen Bereich des Geltungsbereichs) werden in der Ausführungsplanung aufeinander abgestimmt.	
Zu Satzung, Punkt 6.3 Diese Festsetzungen können zu Problemen bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen führen. Eine Verlegung mit ausreichender Überdeckung ist dann oberhalb der Geschossdecken nichtmöglich. Dieses trifft hauptsächlich für die geplante Trasse der Moorbek (Gewässer als Bestandteil der Kanalisation)mit einer Sohltiefe von -1,01 m NHN zu. In diesem Bereich kann aus öffentlichem Interesse dieser Festsetzung nicht zugestimmt werden. Das ist auch in der Planzeichnung zu ändern. Auch für die geplanten privaten Ver- und Entsorgungsleitungen kann es durch die ausgedehnten Tiefgaragenflächen zu Pro-		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
blemen, vor Allem bei den Freigefällekanälen führen.	*Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
5. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.591 Lübeck Port Authority (LPA) (Schreiben vom 12.01.2016 und 21.01.2016)		
I. B-Plan 32.14.00 5.1 Ersatzfläche für Lagerflächen der Fischer sichern Als Ersatz für die Lagerflächen der Fischer und sonstigen Gewerbetreibenden hat die GEV den Neubau eines funktionalen Neubaus auf der Mietfläche der Fischverwertung Lübecker Bucht eG. – also außerhalb der B-Plan-Grenze – angeboten und auch mit der Fischverwertung im Vorwege abgestimmt. Die GEV übernimmt dabei die Finanzierung bzw. die Subventionierung des Bauvorhabens. Die Nutzer der Ersatzlagerflächen können diese zu den gleichen Konditionen wie bisher anmieten. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird die Genehmigungsfähigkeit eines solchen Neubaus prüfen. Sollte die vorstehende Lösung - unabhängig aus welchem Grund - nicht zur Umsetzung kommen, ist als Rückfallebene im B-Plan festzusetzen, dass im EG des Baukörpers„Auf dem Baggersand 17“ entlang der Zufahrtsstraße zum Fischereihafen als Nutzung eine 300 qm große Fläche als (Ersatz-)Lagerfläche festgesetzt wird. LPA wird nur unter den vorgenannten Bedingungen (gesicherte Ersatzlagerfläche auf Mietfläche Fischverwertung Lübecker Bucht eG., Rückfallebene: Festsetzung von 300 qm als Ersatzlagerfläche auf B-Plan-Fläche) der Vorlage zustimmen.	*Für den B-Plan: Ersatzflächen sind privatrechtlich zu sichern* Der Entwickler wird die Genehmigungsfähigkeit der Fischerhalle im Rahmen einer Bauvoranfrage klären. **Ergänzung vom 07.10.2016: Die „Fischerhalle“ soll auf dem heutigen Gelände der Fischverwertung Lübecker Bucht errichtet werden. Die weiteren Planungen auf dem Grundstück durch die Fischverwertung Lübecker Bucht sowie die Bedarfe der Firma Tiedemann wurden hierbei berücksichtigt. Entsprechende Gespräche mit allen Beteiligten haben stattgefunden. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden.** Regelungen, dass eine Ersatzlagerfläche innerhalb des Baukörpers Auf dem Baggersand 17 bereit gestellt wird, wenn der Neubau einer Halle nicht umgesetzt werden kann, können nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ermöglicht durchaus die Realisierung dieser Nutzung, jedoch kann keine individuelle Festsetzung für einen bestimmten Nutzerkreis/ Adressaten getroffen werden. Hier sind vertragliche Regelungen zwischen der LPA und dem Entwickler zu treffen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
5.2 Pragmatische Lösung zum Abbinden der Fallen finden Das Abbinden der Fallen ist für die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht erforderlich und wird deshalb auch nicht im Rahmen des B-Planes vorausgesetzt bzw. verbindlich vorgeschrieben. Gleichwohl werden die LPA und die Hafenmeister vor Ort die	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen* Die Geräuschbelastung durch die Nutzung der Bootsliegeplätze ist stark abhängig von den Witterungsbedingungen und in der Regel nur bei entsprechendem Wind im Nachtzeitraum	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Hafennutzer auf das Abbinden der Fallen achten. Anstelle einer formalen Vorgabe wird es eine pragmatische Lösung geben.	maßgebend. Auch bei Starkwind entsteht ein eher durchgehendes / gleichmäßiges Geräusch durch die Takelage, welches zum Ambiente des Fischereihafens und des Standortes gehört. Da ein Abbinden der Fallen nicht festgesetzt werden kann, wurde ein entsprechender Impulszuschlag berücksichtigt. Vor dem Hintergrund eines gewollten und gewünschten Milieu-Erhalt bzw. dessen Entwicklung inkl. der Neuordnung der Bootsliegeplätze (auch für die neuen Anwohner), ist von keiner unzumutbaren Geräuschbelastung durch die Bootsliegeplätze auszugehen. Dennoch wird das Inaussichtstellen einer pragmatischen Lösung sehr begrüßt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
5.3 Wohnbebauung führt zu Konflikt mit vorhandener gewerblicher Nutzung Die geplante Wohnbebauung in unmittelbarer Hafennähe kann nach Ansicht der LPA zu Konflikten mit den gewerblichen Nutzungen des Hafens führen. Dieses gilt u. a. für das Räuchern. Entsprechend der einvernehmlichen Aussage am 11.01.2016 von GEV und Stadtplanung führt das Räuchern zu keinen Konflikten und ist auch zukünftigmöglich.	*Für den B-Plan: Die Gerüche aus dem Fischereibetrieb sind ortstypisch und hinnehmbar; das Plankonzept wird beibehalten* Auch wenn nach Aussage des Gutachters nur die Geruchsimmissionen beurteilungsrelevant sind, die von ortsfesten Anlagen hervorgerufen werden, wurden die Geruchsimmissionen von Räucheröfen, die sich in beweglichen Ständen oder auf Booten befinden, für die künftigen schutzbedürftigen Nutzungen am Fischereihafen prognostiziert. Solange Emissionen aller beurteilungsrelevanter Räuchereien wöchentlich während maximal 17,5 Stunden (bzw. ca. 27 Stunden unter Berücksichtigung der Windverhältnisse) stattfinden, wird der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 eingehalten. Die künftigen Wohngebäude werden in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Fischereihafen errichtet. Die ansässigen Haupt- und Nebenerwerbsfischer sind ortstypisch und sollen in ihrem Bestand in jeden Fall gesichert und ihrer Tätigkeitsausübung nicht eingeschränkt werden. Geruchsbelästigungen durch Fischfang, Räuchern etc. sind nicht gesundheitsschädlich und werden als ortstypisch und hinnehmbar angesehen. In der Bewertung dieses Einzelfalls kann in der Abwägung der	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	berührten Belange aus den o.g. Gründen eine Überschreitung des Immissionswertes bis 0,15 als hinnehmbar erachtet werden. Ein Immissionswert von 0,15 gilt u.a. auch für Dorfgebiete, in denen durchaus auch gewohnt wird, in denen aber gewisse Gerüche aus der Landwirtschaft mit Tierhaltung etc. hinzunehmen sind. Ein Immissionswert von 0,15 würde bei wöchentlichen Emissionen von bis zu 26 Stunden (bzw. etwa 40,5 Stunden unter Berücksichtigung der Windverhältnisse) eingehalten werden. Auf der Plankarte soll ein Hinweis auf die Geruchsvorbelastung durch den Fischereibetrieb aufgenommen und die Begründung ergänzt werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
6. Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 29.12.2015)		
6.1 Hinweis auf Wohnformen und Barrierefreiheit Aus Sicht des Bereichs Soziale Sicherung wird es auch am Standort Travemünde sinnvoll sein, eine Durchmischung mit sozialem Wohnungsbau an dem genannten Standort zu planen. Uns ist wohl bewusst, dass dies nicht gewünscht ist. Wir werden durch die geplante große Unterkunft für Flüchtlinge unseres Erachtens jedoch auch in Travemünde zukünftig im erhöhten Maße Wohnraum für Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, vorhalten müssen. Mit Blick auf ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels (bezahlbarer) barrierefreier bzw. -armer Wohnraum von besonderer Bedeutung, um die Rahmenbedingungen für einen möglichst langen Verbleib im eigenen Wohnraum zu stärken. Diesbezüglich beobachten wir zudem eine unverändert starke Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum in den Kundenkontakten und Beratungsgesprächen.	*Für den B-Plan: Keine Regelung auf Ebene des B-Planes möglich* Nach derzeitigem Kenntnisstand ist vorgesehen auf der Fläche des heutigen Parkplatzes Baggersand circa 30 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Bei der Gebäudeplanung sind die Anforderungen der Landesbauordnung zum barrierefreien Bauen zu berücksichtigen. Danach sind in allen Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen je eine Etage barrierefrei zu errichten und die Wohnungen für die Benutzung mit einem Rollstuhl auszugestalten. Zudem ist geplant die Wohngebäude zum größten Teil mit Aufzügen auszustatten. *Für die FNP-Änd.: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen

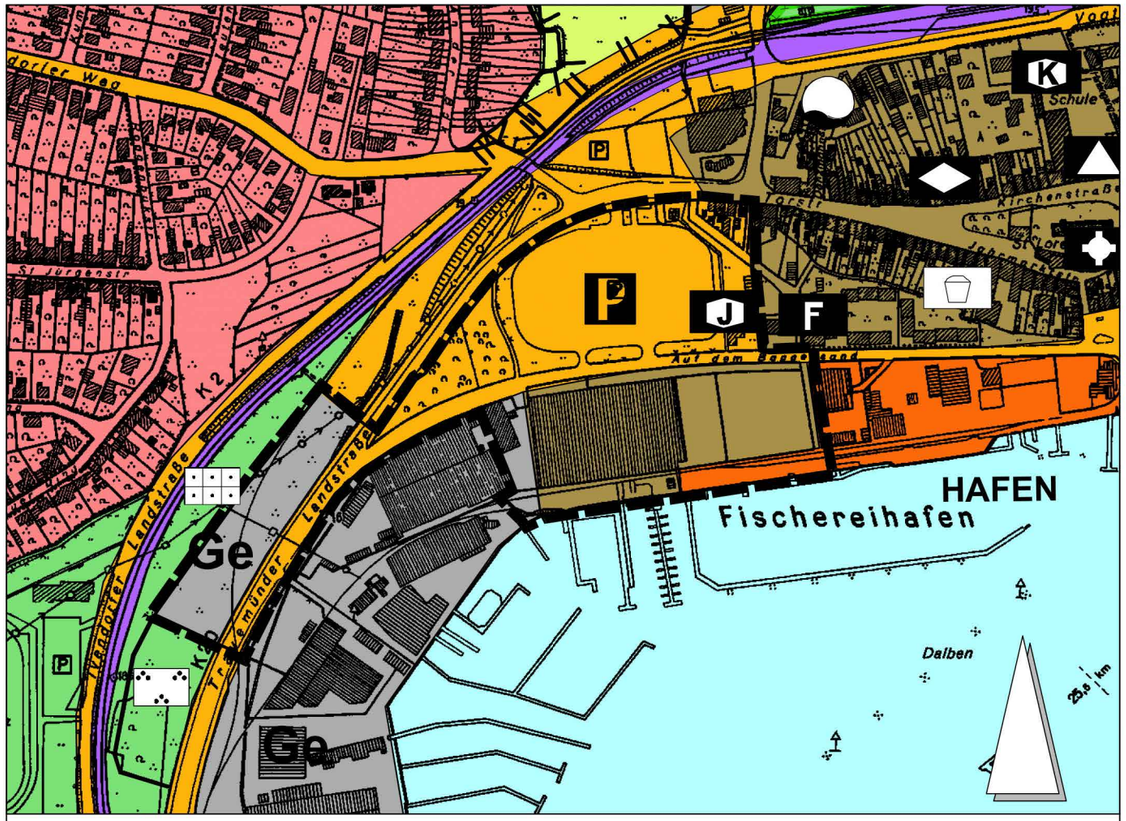
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
7. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz / Regionaldezernat Südost (Schreiben vom 10.12.2015)		
Eine Anlage des städtebaulichen Konzepts ist die schalltechnische Untersuchung der LairmConsult GmbH vom 17.11.2015, Projektnummer 07180.02. Das Gutachten beinhaltet auch die Untersuchung des Gewerbe- und Hafenlärms. Der Gewerbe- und Hafenlärm setzt sich aus den folgenden Teilbereichen zusammen.		
7.1 Geräuschemissionen der Trafostation und Gasdruckregelanlage sind zu berücksichtigen Die Geräuschemissionen dieser Einrichtungen wurden nicht berücksichtigt.	*Für den B-Plan: Die Prüfungen und erforderliche Maßnahmen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren* Die tatsächlichen Geräuschemissionen derartiger Anlagen sind nur messtechnisch und anlagenspezifisch zu ermitteln. Dieses erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der Schutz der heranrückenden Wohnbebauung ist bei Bedarf durch Maßnahmen an der Trafostation oder Gasdruckregelanlage zu gewährleisten. Der Projektentwickler wird im Falle von erhöhtem Konfliktpotenzial mit dem jeweiligen Betreiber in Verhandlung treten, um ggf. Maßnahmen an den Anlagen auf eigene Kosten vorzunehmen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
7.2 Berechnungsgrundlage für Seehafenumschlagsanlagen, Gewerbelärm sowie für Motor- und Segelbootsliegeplätze Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – gilt nicht direkt für Seehafenumschlagsanlagen. Zur Ermittlung der Beurteilungspegel von Anlagen dieser Art findet die TA Lärm aber eine analoge Anwendung. Der Gewerbelärm der einzelnen Anlagen und Flächen wurde nach der TA Lärm ermittelt. Motor- und Segelbootsliegeplätze: Dieser Bereich wird sowohl von Wasserfreizeitsportlern (Motor- und Segelboote) als auch von der Berufsschifffahrt (Fischer) genutzt. Der Beurteilungs-	*Für den B-Plan: Die Berechnungsgrundlagen werden beibehalten* Seehafenumschlagsanlagen sind explizit vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Die Beurteilung im Lärmgutachten erfolgt daher 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 des für Verkehrslärms und entspricht damit ebenfalls dem Immissionsrichtwert der TA Lärm. Dementsprechend wurden hier die Richtwerte der TA Lärm analog zugrunde gelegt.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
pegel der Liegeplätze wurde im Gutachten nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) errechnet. Gegebenenfalls wäre zu prüfen, ob nicht die Schallimmissionen aller oder ein Teil der Liegeplätze nach der Freizeitlärmrichtlinie oder nach der TA Lärm zu ermitteln wäre. Bei den oben genannten Arten der Schallemissionen handelt es sich im weitesten Sinne um Gewerbelärm. Ich empfehle daher, diese Schallpegel zu addieren und mit den Richtwerten der TA Lärm zu vergleichen. Das setzt im Einzelnen die Anwendung der gleichen Beurteilungsgrundlage (TA Lärm) voraus.	Der Beurteilungspegel der Liegeplätze wurde im Gutachten nicht nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) errechnet. Die Geräuschbelastung durch die Nutzung der Bootsliegeplätze ist stark abhängig von den Witterungsbedingungen und in der Regel nur bei entsprechendem Wind im Nachtzeitraum maßgebend. Auch bei Starkwind entsteht ein eher durchgehendes / gleichmäßiges Geräusch durch die Takelage, welches zum aufrecht zu erhaltenden Ambiente des Fischereihafens und des Standortes gehört. Da ein Abbinden der Fallen nicht festgesetzt werden kann, wurde ein entsprechender Impulszuschlag berücksichtigt. Die Art der Geräusche, ist daher im vorliegenden Fall weder einer gewerblichen, sportlichen noch einer Freizeitnutzung zuzuordnen und wird daher nicht als solche beurteilt, so dass sie auch nicht unter die Verordnungen und Richtlinien der 18. BImSchV oder der TA Lärm subsumiert werden kann. Diese Geräusche werden daher als Lärmquelle aufgezeigt und für die Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt. Demnach werden auch nur die Schallpegel, die nach TA Lärm beurteilt wurden, im vorliegenden Fall nur der Gewerbelärm, zusammen addiert. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Grundzüge der Planung im vorliegenden Fall den Milieu-Erhalt bzw. dessen Entwicklung inkl. der Neuordnung der Bootsliegeplätze (auch für die neuen Anwohner) gewährleisten soll, ist von keiner unzumutbaren Geräuschbelastung durch die Bootsliegeplätze auszugehen. *<u>Für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
8. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (Schreiben vom 17.12.2015)		
8.1 Hinweise zu einzuhaltenden Grundsätzen gemäß Generalplan Küstenschutz Bauverbote gem. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht. Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden: • Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m, • Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m, • Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m, • Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m. Die Niederungsgebiete unter NHN + 3,00 m im überplanten Bereich sind, soweit dies aus den mir vorliegenden Karten ersichtlich ist, als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Entsprechende Darstellungen sollten im B-Plan übernommen werden, die obigen Grundsätze entsprechend eingehalten werden.	*Für den B-Plan: Das Hochwasserrisikogebiet wird in der Plankarte vermerkt* Da das Plangebiet unterhalb der hochwassersicheren Höhe von 3,50 m ü NHN gelegen ist, ist es erforderlich, Maßnahmen i.S. des Hochwasserschutzes (z.B. Aufschüttungen oder Ausbildung eines Sockelgeschosses) zu treffen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss. Die Flächen, die unter + 3,0 m ü NHN liegen, werden als signifikantes Hochwasserrisikogebiet in der Planzeichnungen des Bebauungsplanes als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Im Bebauungsplan Teil B – Text IV. Hinweise wird ergänzt: In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmengegen Naturgewalten erforderlich sind. Hier sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden: • Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m, • Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m, • Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m, • Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50m Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der weiteren Objektplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	teilweise berücksichtigen
8.2 Die Rettungswege sind zu sichern	*Keine Relevanz für Bauleitplanung*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.	*Für den B-Plan:* Der Hinweis ist bei der Ausführungsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen, er hat keine Relevanz für den B-Plan-Inhalt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der weiteren hochbaulichen Ausführungsplanung. Der Zuständigkeitsbereich liegt bei der Feuerwehr und dem Katastrophenschutz. Der Hinweis wurde entsprechend an den Entwickler und den Architekten weitergeleitet. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
8.3 Hinweise zur küstenschutzrechtlichen Genehmigung nach LWG Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz. Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	*Keine Relevanz für Bauleitplanung* *Für den B-Plan:* Eine küstenschutzrechtliche Genehmigung nach LWG ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Der Hinweis wird an den Entwickler weitergeleitet. Auf die Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
9. Seniorenbeirat (Schreiben vom 28.12.2015)		
9.1 Berücksichtigung barrierefreier Bauweise sowie von preisgünstigen und sozialen Wohnungen Nach der Durchsicht der Akten gibt es aus Sicht des Seniorenbeirats nur die Bemerkung, dass an keiner Stelle von Barrierefreiheit die Rede ist und auch nicht von preisgünstigen und	*Für den B-Plan: Keine Regelung auf Ebene des B-Planes möglich* In der Objekt- und Ausführungsplanung sind die Anforderungen der Landesbauordnung zum barrierefreien Bauen zu berücksichtigen. Danach sind in allen Wohngebäuden mit mehr als 2	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
sozialen Wohnungen.	Wohnungen je eine Etage barrierefrei zu errichten und die Wohnungen für die Benutzung mit einem Rollstuhl auszugestalten. Es sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand seniorengerechte barrierefreie Wohnungen geplant, zudem werden die Wohngebäude zum größten Teil mit Aufzügen ausgestattet. Die Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Realisierung der künftigen Bebauung. Regelungen zu Kauf- oder Mietpreisen auf dem freien Wohnungsmarkt können nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der Fläche des heutigen Parkplatzes Baggersand aber circa 30 öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen. *Für die FNP-Änd.: keine Relevanz*	



M. 1 : 5000

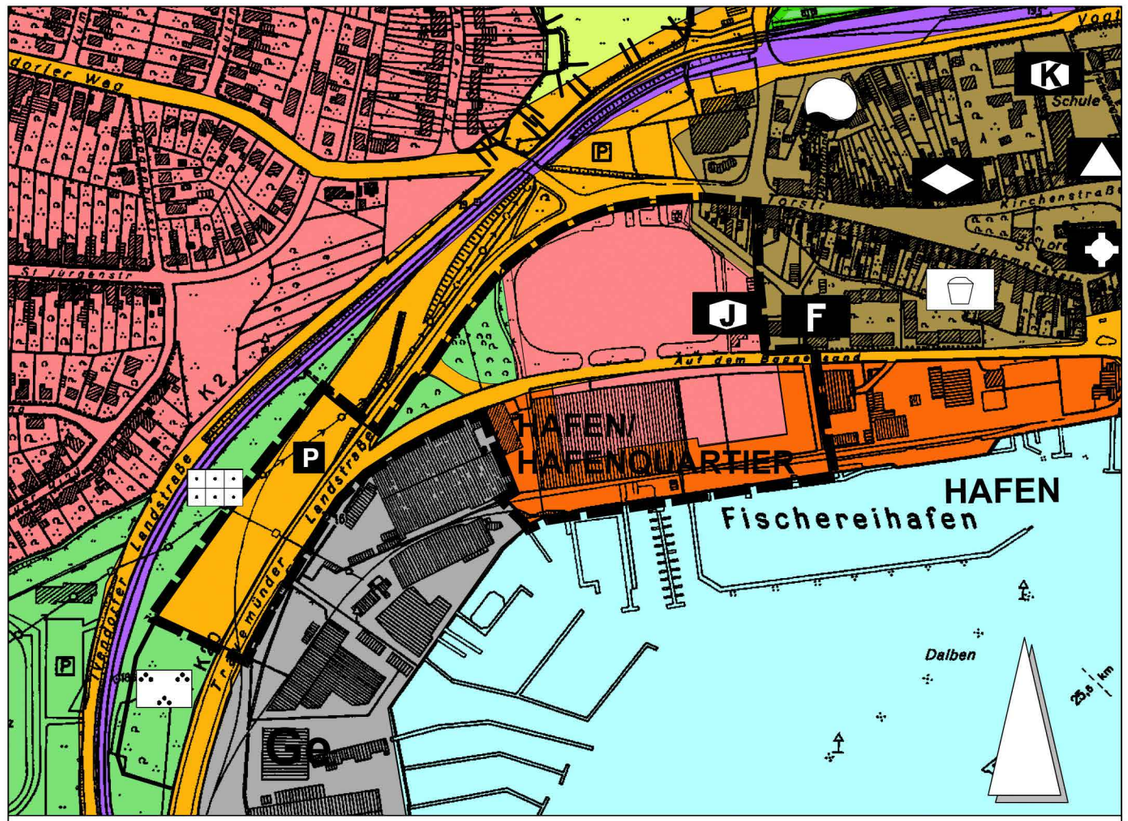
AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: "AUF DEM BAGGERSAND / HAFENQUARTIER"

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- P — Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- J — Jugendheim
- F — Feuerwehr
- Grenze des Geltungsbereichs der 113. Flächennutzungsplanänderung

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



M. 1 : 5000

113. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: "AUF DEM BAGGERSAND / HAFENQUARTIER"

Fassung zum abschließenden Beschluss, Stand 07.10.2016

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- P — Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- J — Jugendheim
- F — Feuerwehr
- Grenze des Geltungsbereichs der 113. Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2

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

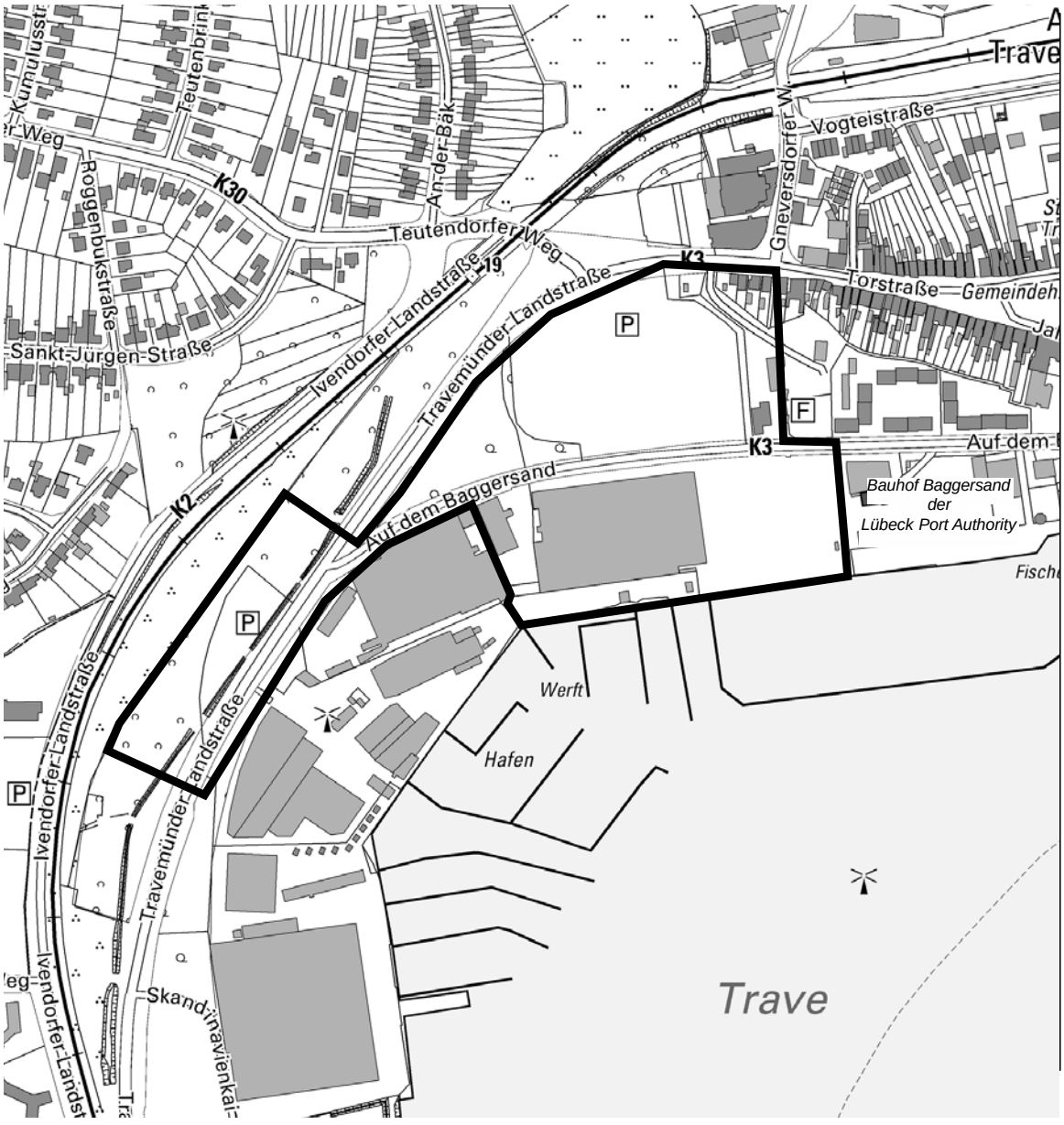
B E G R Ü N D U N G

zur

113. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Auf dem Baggersand/ Hafenquartier -

Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 07.10.2016



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

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers und Küssner, Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes, Standortfrage	4
2.	**Ausgangssituation**	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Natur und Umwelt	8
2.3	Erschließung	11
3.	**Übergeordnete Planungen**	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	12
3.2	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	13
3.3	Landschaftsplanerische Erholungskonzept der Hansestadt Lübeck (LEK 2010)	13
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	14
3.5	Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025 (STEK TVM 2025)	14
3.6	Masterplan Fischereihafen	15
3.7	Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck	15
4.	**Ziele und Zwecke der Planung**	16
5.	**Inhalt der Planung**	16
5.1	Darstellungen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes	17
5.2	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	19
6.	**Umweltbericht**	20
6.1	Vorbemerkung	20
6.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	20
6.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	21
6.1.3	Standort und Untersuchungsraum	21
6.1.4	Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes	21
6.2	Bestand, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
6.2.1	Schutzgut Mensch	26
6.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	28
6.2.3	Schutzgut Boden	40
6.2.4	Schutzgut Wasser	43
6.2.5	Schutzgüter Klima und Luft	47
6.2.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	48
6.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
6.2.8	Wechselwirkungen	51
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	52
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	52

6.4.1 Vermeidung und Verringerung 52
6.4.2 Zusammenfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung 54
6.4.3 Waldumwandlung, Flächenbedarf und Waldersatz 57
6.4.4 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen 57
6.4.5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets 58
6.4.6 Beschreibung der Maßnahmen 60
6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 63
6.5.1 Methodik 63
6.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken 64
6.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 64
6.7 Quellen und Literaturverzeichnis zum Umweltbericht 65

7. Prüfung von Planungsalternativen 66

8**. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten** 66
8.1 Verfahrensübersicht 66
8.2 Rechtsgrundlagen 71
8.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen 71

Anhang:

Anlage 1: Bestandsplan mit Biotoptypen und Bäumen, TGP, Lübeck, 04/2016

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil Travemünde (Stadtbezirk Alt-Travemünde / Rönnau), westlich / südwestlich der Travemünder Altstadt und nordöstlich des Fährhafens Skandinavienkai an der Trave bzw. dem Fischereihafen.

Begrenzt wird das ca. 7,4ha große Plangebiet

- im Nordwesten durch die Kleingartenanlage „Siechenbucht“
- im Norden durch die Travemünder Landstraße und die Torstraße
- im Osten durch das Flurstück 190/1, die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr sowie die Grundstücke Auf dem Baggersand 9-13
- im Süden durch die Trave, die Grundstücke Auf dem Baggersand 17 sowie Travemünder Landstraße 302 und 304 und
- im Westen durch die Grundstücke Auf dem Baggersand 17 und Travemünder Landstraße 304.

Die Abgrenzung des Plangebietes bleibt im Nordosten und Osten hinter den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses vom 04.06.2012 zurück, da für den seinerzeit noch in den Geltungsbereich einbezogenen Nahversorgungsmarktes im Bereich Gneversdorfer Weg / Torstraße, den Standort der Freiwilligen Feuerwehr, die Wohnbebauung Auf dem Baggersand 2-26 sowie den Bereich zwischen Priwall-Fährvorplatz und Fischereihafen zur Zeit kein bauleitplanerischer Regelungsbedarf besteht. Dafür werden nunmehr weitere Flächen zwischen Kleingartenanlage und Travemünder Landstraße sowie weitere Teile des Grundstückes Auf dem Baggersand 17 (Verwaltungsgebäude Trave-Docks), in den Geltungsbereich einbezogen, da sich für diese Flächen eine andere Zielvorstellung ergeben hat und Regelungsbedarf besteht. Der Geltungsbereich der 113. Änderung des Flächennutzungsplan bezieht zudem die Grundstücke Torstraße 55, 57, 59 und 61 der Altstadtrandbebauung mit ein, um hier bestandsorientiert eine Anpassung der Darstellung im FNP vorzunehmen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes, Standortfrage

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland in einem strukturellen Anpassungsprozess, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen den neuen und den alten Bundesländern, wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichen sozialen Rängen.

Viele Städte verzeichnen – nicht zuletzt durch die derzeit starke Zuwanderung nach Deutschland – eine erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Aber auch die Binnenwanderung sorgt für eine erhebliche Nachfrageveränderung. Diese verläuft derzeit weg von den ländlichen Regionen hin zu den Wachstumszentren. Für Lübeck ist laut Wohnungsmarktbericht 2015 mit einem Bedarf von 3.900 zusätzlichen Wohnungen bis 2020 zu rechnen.

Aber auch in sachlicher Hinsicht differenzieren sich die Wohnungsteilmärkte immer weiter aus. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Struktur der Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels (Stichwort „Wertewandel“) immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit

bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle.

Für die Städte und Gemeinden ergeben sich aus der demographischen Entwicklung und der sich daraus ableitenden Wohnungsmarktentwicklung zwar Risiken, aber auch Chancen. Travemünde ist bereits seit Mitte des 19.Jahrhunderts ein hoch attraktiver Wohnstandort. Im Vergleich zu vielen Seebädern hat das Wohnen in Travemünde immer eine eigenständige Bedeutung gehabt. Travemünde steht aufgrund seiner hohen Standortqualitäten für „Gesundes Wohnen“: Wohnen im Grünen mit reizvoller Wasserlage an der Ostsee und Travemündung mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und dem gesundheitsfördernden Seeklima, dem maritimen Flair sowie seinen herausragenden Erholungspotenzialen.

Entsprechend ist in Travemünde eine relativ hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, was auch aus einer Haushaltsbefragung zu Wohnpräferenzen im Zuge des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 hervorgeht. Zwar stagnierte die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren, dies ist aber auf die Tatsache zurückzuführen, dass das Wohnungsangebot in den letzten Jahren nicht erweitert werden konnte. Angesichts des oben genannten erheblichen Wohnraumbedarfs von 3.900 Wohnungen in Lübeck ist eine signifikante und auch überproportionale Wohnbauflächenausweisung in Travemünde sinnvoll und nachfragegerecht. In Travemünde besteht derzeit ein Druck am Wohnungsmarkt, auf dem Einheimische mit Zuzüglern um vorhandene Wohnungen konkurrieren.

Das Konzept Lübeck 2030 sowie der Wohnungsmarktbericht 2015 sehen entsprechend drei große zukünftige Wohnstandorte für Travemünde vor. Neben Fischereihafen / Baggersand sind dies die potenziellen Baugebiete Neue Teutendorfer Siedlung und Howingsbrook. Der Fläche Fischereihafen / Baggersand kommt dabei eine besondere Priorität zu, da es sich zum einen um eine städtebaulich integrierte Fläche handelt, zum anderen aufgrund der besonderen Standortbedingungen direkt an der Trave zusätzliche Zuwanderung in die Hansestadt Lübeck generiert werden kann.

Im Konzept Lübeck 2030 wird die Fläche folgendermaßen bewertet:

„Die Fläche weist eine städtebaulich integrierte Lage mit guter infrastruktureller Ausstattung auf. Die Wasserlage sowie die Möglichkeit einer Mischung von maritimer, touristischer und wohnlicher Nutzung geben dem Standort interessante Rahmenbedingungen zur Entwicklung einer attraktiven Wohnqualität. Ein Hochwasserschutz ist erforderlich, Lärmemissionen können durch benachbarte Hafennutzung entstehen. Die Verlegung des Parkplatzes ist notwendig. Empfehlung: Eine Wohnbauentwicklung ist vorzusehen.“

Im Wohnbaulandkonzept Travemünde von 2010 wird die Fläche ebenfalls positiv bewertet:

„Bei der Fläche „Baggersand-Fischereihafen“ handelt es sich um das im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benannte Leuchtturmprojekt der Stadtentwicklung, das durch die besondere räumliche Verknüpfung von Freizeit-, maritimen und Wohnnutzungen ein Alleinstellungsmerkmal schaffen und überregionale Ausstrahlwirkung haben wird. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die vielfältige Entwicklungspotenziale besitzt, die „geborgen“ und zur Entfaltung gebracht werden können. Bereits derzeit weist der Standort eine besonders gute infrastrukturelle Ausstattung auf. Die Besonderheit des Standortes, seine Wasserlage, aber auch seine zentrale Wohnlage, wird in Verknüpfung mit den zu schaffenden städtebaulichen Qualitäten ein sehr breites Spektrum an Zielgruppen ansprechen, vornehmlich mittlere bis höhere Kaufkraftgruppen, mit einem Schwerpunkt auf Singles und Paare ohne Kind, aber auch für Familien, die gerne urban wohnen. Die Fläche ist besonders für den Bau von Eigentumswohnungen sowie von Stadthäusern als „andere Form des Eigenheims“ und für die Entwicklung von Wohnformen für das Alter geeignet. Für die Entwicklung der Fläche „Baggersand“

kann uneingeschränkt eine Empfehlung ausgesprochen werden, weil der Standort vielfältige Potenziale besitzt und einen außerordentlichen Beitrag zur Stadtteilentwicklung und auch zur touristischen bzw. wohnlichen Entwicklung Lübecks leisten kann. Dies setzt aber voraus, dass das zurzeit diskutierte und auch als Entwurf vorliegende Gesamtkonzept für diesen Bereich in seiner Gänze umgesetzt wird. Anderweitig müsste die überaus gute Bewertung der Fläche als Wohnstandort zurückgezogen werden. Es darf an dieser Stelle nicht vergessen werden, dass hier - zu Recht - ein hoher Anspruch in der Gesamtentwicklung des „Baggersand-Fischereihafens" gesetzt wird, den es auch tatsächlich umzusetzen gilt, um die besonderen Qualitäten und Entwicklungschancen des Standortes zur Geltung kommen zu lassen."

Hieraus abgeleitet wurde der Bereich „Fischereihafen / Baggersand" im Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025 (2012) als ein großflächiger Entwicklungsraum benannt und Entwicklungsperspektiven / Planungsziele sowie geplante Maßnahmen für die Themen Hochbau, Freiraum und Verkehr aufgezeigt.

Basierend auf den oben genannten Gutachten und Untersuchungen wurde die Entwicklung für den Bereich Fischereihafen / Baggersand angestoßen und ein Masterplan für den Gesamtbereich erarbeitet (2013). Auf Kapitel 3 wird verwiesen.

Der Bereich zwischen Altstadt und Skandinavienkai wurde entlang der Trave landseitig lange Zeit hauptsächlich von der Hafen- und Schifffahrtsbranche genutzt. In diesem Bereich sind bereits seit einiger Zeit ein Entwicklungsprozess und eine Umstrukturierung von Hafen- und Schiffbaugewerbe hin zu einer Nutzung mit touristischem Hafen- und Freizeitgewerbe zu beobachten. Westlich angrenzend an den Priwall-Fährvorplatz entstanden in den letzten zehn Jahren insbesondere gastronomische Einrichtungen aber auch neue Wohnungen unter Berücksichtigung der gewerblich-maritimen Nutzungen (Fischereihafen, landseitige Fischereiaktivitäten, Fischverwertung) sowie der touristischen Nutzungen.

Zielvorstellung für den Bereich Fischereihafen /Baggersand ist es, nicht nur dem Wohnungsbedarf aus dem Wohnungsbaulandkonzept Rechnung zu tragen, sondern auch den maritimen Bestand aufzuwerten und zudem Ferienwohnungen, gastronomische, gewerbliche, kulturelle und dienstleistungsbezogene Angebote sowie attraktive Aufenthaltsqualitäten am Wasser zu schaffen. Die vorhandenen milieubildenden Nutzungen (Fischereihafen, Werften, Bootsreparatur) sowie der besondere Charakter und die authentische Atmosphäre sollen ausdrücklich Berücksichtigung finden.

Vom Stadtgrundriss her eignen sich die zwischenzeitlich unternutzten Flächen im Bereich Fischereihafen / Baggersand vorrangig für die weitere Siedlungsentwicklung in Travemünde. Das Plangebiet setzt die heutige Altstadtrandbebauung im Bereich Baggersand fort und führt den bereits in den letzten Jahren eingeleiteten Umstrukturierungsprozess im Bereich Fischereihafen weiter. Die Erschließung der Flächen ist gesichert. Für die Entwicklung dieser Flächen in städtebaulich integrierter Lage sprechen zudem die verkehrsgünstige Lage und die gute infrastrukturelle Ausstattung.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, der Stärkung des Innenbereiches und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sowie der weiteren Attraktivierung und Qualifizierung des Fischereihafens und der Stärkung Travemündes als Tourismus-, Wohn- und Arbeitsstandort wird der Entwicklung/Neugestaltung des Quartiers eine wichtigere Rolle zugesprochen, als dem Erhalt der bisherigen Nutzungen an dieser Stelle. Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o.g. Zielen und Rahmenbedingungen. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des Flächennutzungsplans entscheidet sich die Hansestadt Lübeck somit für die Überplanung der Flächen.

Der Grundsatzbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Juni 2012 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, um das siedlungs-strukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Die FNP-Änderung soll parallel zum Bebauungsplan 32.14.00– Auf dem Baggersand / Hafenquartier durchgeführt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der mittelalterliche Uferverlauf der Trave folgte der heutigen Travemünder Landstraße bis zur Kreuzung mit dem Gneversdorfer Weg. Die Grundstücke am Traveufer gehörten den Fischern, die ihre Gärten als Netzwiese und Lagerplatz nutzten. Das Traveufer bildete in diesem Bereich den historischen Fischereihafen, erst mit dem Hafenausbauplan des Lübecker Oberbaudirektors Rehder 1909 erhielt das Ufer seine heutige Form. Durch die Vertiefung der Fahrrinne Richtung Lübeck wurde Sand ausgebaggert, der die Aufschüttung des jetzigen Geländes bis zur Hafenkante ermöglichte. Es wurden neue Industrieanlagen angesiedelt und damit ein leistungsfähiger Umschlagplatz ausgebaut. Durch die allgemeine Werftenkrise und den Rückgang des Fischereiaufkommens setzte nach dem ersten Aufschwung in der Nachkriegszeit eine Umstrukturierung ein, die zu einer teilweisen Umnutzung der Flächen hin zu einer touristischen Hafennutzung führte.

Das Plangebiet bildet den Übergang vom intensiv genutzten Skandinavienkai zu Fischereihafen und Altstadt, die sich zu einem Anziehungspunkt für Touristen entwickelt haben.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Innerhalb des Plangebietes

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zwischen der Straße Auf dem Baggersand und der Travemünder Landstraße der Großparkplatz Baggersand. Der öffentliche, bewirtschaftete Parkplatz ist aktuell in einen Bereich für Pkw (ca. 400 Parkplätze) und einen Bereich für Busse (ca. 15 Parkplätze) aufgeteilt. Diese Parkplatzanlage ist unter anderem für die durch die Travemünder Altstadt und die Fährverbindung in Richtung Priwall erzeugten, ruhenden Verkehre vorgesehen. Der Baggersand stellt sich als großflächig versiegelte Fläche dar. Östlich liegen die Grundstücke Torstraße 55, 57, 59 und 61 der Travemünder Altstadtrandbebauung, ein Bauhof / Streugutlager sowie das Haus der Jugend noch innerhalb des Plangebietes. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr schließt sich weiter östlich an den Geltungsbereich an. Westlich folgen Wald- bzw. Gehölzflächen.

Zwischen der Straße Auf dem Baggersand und der vorhandenen öffentlichen Hafenzone befinden sich ein privater Wohnmobil- und Pkw-Stellplatz sowie untergenutzte Gewerbehallen die tlw. als Winterlager für Boote genutzt werden. Westlich angrenzend befinden sich ein untergenutztes, mehrstöckiges Verwaltungsgebäude (Gewerbepark Travedocks).

Im Süden verläuft entlang der Trave eine öffentliche Hafenzone, die derzeit am Steg des Yachthafens der angrenzenden Werft im Westen des Plangebietes endet. Innerhalb des öffentlichen Hafengebietsbefinden sich in Containern die Lagerflächen für die Fischer und die Fischverkaufsstände. An der Böschungskante sind Bootsliegeplätze der Fischer vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes

Zwischen der Travemünder Landstraße und der Bahntrasse befinden sich Kleingärten. Weiter südlich entlang der Travemünder Landstraße liegen die Zufahrt zum Skandinavienkai sowie der Zugang zur Bahn-Haltestelle Lübeck-Travemünde Skandinavienkai.

Östlich des Baggersandes schließt sich das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr sowie Wohnbebauung (zweigeschossige Zeilengebäude mit steilem Satteldach) an. Nördlich hiervon befindet sich entlang der Torstraße die Travemünder Altstadtrandbebauung, i.W. eingeschossige historische Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen auf schmalen, tiefen Grundstücken mit gemischter Nutzung.

Der Hafenzone vorgelagert sind intensiv genutzte Wasserflächen mit Stegen für u.a. Sportboote, Fischereiboote, kleinere See- und Binnenschiffe, Fahrgastschiffe und der Slipanlage im Übergangsbereich zum Priwallfährvorplatz. In Teilbereichen liegen an der Kaikante auch die Fischereischiffe mit Frischfischverkauf direkt vom Kutter.

An den Bereich des Fischereihafens grenzen im Westen eine private Werft mit Yachthafen sowie ein weiterer Yachthafen mit angeschlossenem Yachtservice an. Östlich der Hafenzone befinden sich der Betriebs- und Lagerhof der Lübeck Port Authority (LPA) und ein Maschinenbaubetrieb. Weiter östlich folgen die Fischverwertung Lübecker Bucht (Erzeugergemeinschaft) sowie Gastronomiebetriebe.

Östlich des Plangebietes befinden sich angrenzend an die Hafenzone der Betriebs- und Lagerhof der Lübeck Port Authority (LPA) und ein Maschinenbaubetrieb. Weiter östlich folgen die Fischverwertung Lübecker Bucht (Erzeugergemeinschaft) sowie Gastronomiebetriebe.

Die Nutzungsstärken im Gebiet Fischereihafen liegen einerseits in den Betrieben der Yacht- und Sportbootnutzung, der Werftbetriebe und der milieuprägenden Fischereinutzungen. Darüber hinaus haben sich neben den vorhandenen gewerblich maritimen Nutzungen verstärkt gastronomische Betriebe im östlichen Teil entwickelt, die die Lagegunst und das Potenzial an diesem Standort nutzen. Diese milieubildenden Nutzungen sowie der besondere Charakter und die authentische Atmosphäre tragen maßgeblich zur Identität des Areals rund um den Fischereihafen bei und geben dem Standort das besondere Profil. Auf der anderen Seite schwächen andere Faktoren das Potenzial des Ortes. Auf den Flächen Baggersand 17 stehen leerstehende Hallen und ein untergenutztes Bürogebäude. Auf der Fläche Baggersand 15 ist eine große Halle vorhanden, welche als Winterlagerplatz für Boote genutzt wird. Eine große, private Freifläche ist provisorisch als Wohnmobilstellplatz hergerichtet. Teilbereiche an der Trave können nicht bis zum Wasser durchquert werden.

2.2 Natur und Umwelt

Nachfolgend sind die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Kapitel 6).

<u>Vegetationsbestand/Natur- und Artenschutz</u>

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Nördlich der Bahnlinie befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Travemünder Winkel.

Ein langgestreckter Grünzug befindet sich eingebettet zwischen Fischereihafen im Osten und Pommernzentrum im Westen außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits größtenteils versiegelt oder bebaut. Zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand befindet sich eine lichtere Gehölzfläche mit Pappeln und Berg-Ahorn, das sogenannte „Dreieckswäldchen“, das nach LWaldG SH als Wald einzustufen ist. Die Parkplatzfläche Baggersand ist von dichten Gehölzflächen umgeben. Bei der Gehölzfläche nordwestlich der Travemünder Landstraße handelt es sich um eine naturnahe Waldfläche mit dichtem Unterwuchs, wobei die vorherrschende Baumart der Berg-Ahorn ist. Die Gehölz- und Waldflächen bilden einen wichtigen Teil der Grünverbindungen innerhalb von Siedlungsflächen und haben damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung.

Auf Grundlage der Gebietskenntnisse konzentrieren sich die faunistischen Untersuchungen auf Haselmaus, Brutvögel und Fledermäuse.

Zusammenfassend lässt sich folgendes festhalten:

- Die Gehölze im Bereich des „Dreieckswäldchens“, die Randgehölze um den Parkplatz Baggersand sowie die Gehölzbestände nordwestlich der Travemünder Landstraße werden als ausgesprochen arten- und individuenreich für Brutvögel eingestuft.
- Im Bereich der sehr stark versiegelten Flächen mit großflächiger Bebauung wurde erwartungsgemäß nur eine eingeschränkte Brutvogelartenzahl erfasst. Dementsprechend weist der Untersuchungsraum mit seinen überwiegend versiegelten Flächen insgesamt eine deutlich unterdurchschnittliche Besiedlung mit Brutvögeln auf.
- Der Untersuchungsraum stellt einen höchstens mittelwertigen Fledermaus-Teillebensraum dar. Die Aktivitäten können als durchschnittlich eingestuft werden. Eine Funktion als regelmäßig genutztes Jagdhabitat hat der Wald entlang der Grenzlinien zu den Straßen Auf dem Baggersand und Travemünder Landstraße sowie zum Parkplatz. Aufgrund der Erfassungen ist im Geltungsbereich von einem ganzjährig genutzten Quartier der Zwergfledermaus auszugehen.
- Der nordwestliche Untersuchungsraum weist mit seinen Brombeergestrüppen und den naturnahen Gehölzen geeignete Habitatstrukturen für die streng geschützte Haselmaus auf. Da das Gebiet jedoch isoliert im Siedlungsraum liegt, bestehen keine geeigneten Anbindungen an Wälder oder heckenreiche (Natur-)Landschaften, die für die Verbreitung der Art erforderlich sind. Aufgrund der Lage und der Ausstattung des Geländes ist ein Vorkommen der Haselmaus als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben, schließt an die Höhenlagen der umgebenden Straßen Travemünder Landstraße (ca. +2,45 m) und Auf dem Baggersand (ca. +2,14 m) an und fällt dann zur Hafenzone bis auf ca. +1,80 m im Westen und ca. +1,36 m im Osten ab. Die Uferböschungsoberkante zur Trave liegt auf ca. +1,60 m im Westen und ca. +1,10 m im Osten. Alle Höhen sind in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) angegeben.

Das gesamte Plangebiet liegt somit unterhalb der Hochwasserschutzgrenze, die vom Landesbetrieb für Küstenschutz mit einer Höhe von 3,5 m ü NHN angegeben ist. Dementsprechend sind bei einer Bebauung Maßnahmen zum Hochwasserschutz (siehe 6.3.7) zu treffen.

Wasser / Hochwasser

Die Flächen im Geltungsbereich liegen außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, sind jedoch bei Ostseehochwasser jedoch überflutungsgefährdet. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage in der inneren Lübecker Bucht, verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar.

Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht in dem Bereich nicht, so dass entsprechend hoch auflaufendes Küstenhochwasser zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen kann.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die südlich gelegene Trave. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei verrohrte Gewässer (Bestandteil der Kanalisation). Dabei handelt es sich um die Moorbek und die Rönnau. Moorbek und Rönnau gehören nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck zu den Grünzügen Moorbek und Rönnau. Es ist beabsichtigt, durch ein Wasserrechtsverfahren zukünftig die Gewässereigenschaft der Rönnau und Moorbek wieder herzustellen.

Baugrunduntersuchung/ Grundwasser

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet unmittelbar südlich einer Grundmoräne der Weichselkaltzeit aus Geschiebelehm bzw. -mergel. Die Untersuchungsfläche selbst befindet sich im Bereich künstlicher Aufschüttungen bzw. Aufspülungen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet Lübeck-Nord, welches jedoch eine geringe Schutzpriorität besitzt.

Im Rahmen der Orientierenden Altlastenuntersuchung wurde auch der Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet ermittelt. Dieser liegt zwischen 1,30 m und 2,81 m unter Geländeoberkante (GOK). Den Grundwasserleiter bilden die aufgefüllten und die geogenen Sande. Der Grundwasserleiter wird im Untersuchungsbereich nach unten durch den schwer durchlässigen Geschiebemergel begrenzt. Entsprechend der Lage des Grundstücks zur Vorflut Trave ist von einer von Nord nach Süd gerichteten Grundwasserströmung auszugehen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan 32.14.00 umfasst zum größten Teil für Straßenverkehrs- und Parkplatzflächen sowie die Hafenzone bereits versiegelte bzw. baulich genutzte Flächen. Lediglich das sogenannte Dreieckswäldchen im Eckbereich Travemünder Landstraße / Auf dem Baggersand und die Flächen zwischen Travemünder Landstraße und Bahntrasse bzw. Kleingärten sind unversiegelt und mit Gehölzen und Bäumen bestanden.

Altlasten(verdacht)

Auf der Fläche des Parkplatzes Baggersand und den angrenzenden Waldflächen liegen gemäß Ergebnis der Orientierenden Altlastenuntersuchung keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Eine relevante Gefährdung über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ist für die untersuchten Flächen auszuschließen.

Für den Bereich des Fischereihafens kann laut Gutachten eine sanierungswürdige Grundwasserverunreinigung auf dem Grundstück ausgeschlossen werden. Es wurden an zwölf Punkten Bodenverunreinigungen ausgewiesen. Die zur Umsetzung der Planung erforder-

lichen Maßnahmen, also eine Sanierung der Bodenverunreinigungen, sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu regeln. Geplant und mit der Fachbehörde abgestimmt ist ein vollständiges Abgraben und ordnungsgemäßes Entsorgen der Bodenverunreinigungen im Zuge des Baus der geplanten Tiefgaragen.

Die südöstlich des Hochhauses Auf dem Baggersand 17 (Trave-Docks) vorhandene Kontaminationsverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Motorenwerkstatt wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung im Jahr 2006 nicht weiter untersucht, sondern soll bei stattfindenden Bau-/Erdbaumaßnahmen geprüft werden. Eine höherwertige Nutzung als eine gewerbliche Nutzung (z.B. Wohnen) kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch potenzielle Altablagerungen ausgeschlossen werden kann.

Sämtliche Bodeneingriffe und Tiefbauarbeiten sind durch einen altlastenerfahrenen Fachgutachter zu begleiten, damit vor Ort bei Aushubmaßnahmen der abfallrechtlich ordnungsgemäße Verbleib des Aushubmaterials sichergestellt werden kann. Dokumentationen zur ordnungsgemäßen Durchführung der Aushubmaßnahmen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist ein fachgutachterlich erstelltes Konzept zum vorgesehenen Bodenmanagement mit der unteren Bodenschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

Der Bebauungsplan 32.14.00 konkretisiert die mit der 113. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete bauliche Nutzung der Flächen am Fischereihafen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden die erforderlichen Vorkehrungen getroffen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die öffentliche Sicherheit zu gewährleisten. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Teilbereich Fischereihafen: Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Maßnahmen zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel werden somit erforderlich.

Teilbereich Baggersand und Parkplätze: In diesem Bereich können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet können archäologische bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetzt Schleswig-Holstein (DSchG SH) hingewiesen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

2.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Travemünder Landstraße und die Straße Auf dem Baggersand erschlossen. Über die Travemünder Landstraße erfolgt der Anschluss an den Gneversdorfer Weg (B 75) und hierüber an die Bundesstraße B 76 im Nordosten von Travemünde. Weiterhin wird über die Travemünder Landstraße in Richtung Westen der Anschluss an die Ivendorfer Landstraße und im weiteren Verlauf im Bereich Lübeck-Kücknitz an die B 75 und die

A 226 im Südwesten von Travemünde gesichert. Das Plangebiet ist somit an das übergeordnete Straßen- und Wegenetz ausreichend leistungsfähig angebunden

Über die Travemünder Landstraße und die Straße Auf dem Baggersand (K 3) erreicht man den Fähranleger in Richtung Priwall. Aufgrund der spitzwinkligen Aufmündung der Straße Auf dem Baggersand auf die Travemünder Landstraße und der damit verbundenen Problematik für größere bzw. längere Fahrzeuge werden die Verkehre zur Zeit über den eigentlich als innere Erschließung des Parkplatzes gedachten Verkehrsweg geführt. Im Zuge der Entwicklung der Parkplatzfläche Baggersand zu Wohnzwecken ist hierfür eine neue Lösung zu finden.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Teutendorfer Weg im Bereich Travemünder Landstraße / Teutendorfer Weg ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft nördlich der Travemünder Landstraße die Gleistrasse, welche im Regionalverkehr Lübeck mit Travemünde verbindet. Der Bahnhaltepunkt „Hafenbahnhof“ befindet sich in fußläufiger Entfernung.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

In der Hauptkarte des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) ist die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum im zentralörtlichen System eingestuft. Lübeck-Travemünde ist als Stadtrandkern 1. Ordnung innerhalb eines Verdichtungsraums (Ordnungsraum) dargestellt. Zudem befindet sich Travemünde innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

Gemäß Ziffer 2.2 LEP 2010 sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne das bauliche zusammenhängende Siedlungsgebiet der zentralörtlich eingestuften Gemeinde. Sie sind *„Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“.* Weiterhin sollen die Zentralen Orte und Stadtrandkerne *„entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten“.*

Gemäß Ziffer 3.7.1 LEP 2010 sollen in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung dem *„Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden [...]. Die Städte sollen durch Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern“*.

Raumordnungsplan für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost (2004)

Die Hauptkarte des Regionalplanes für den Planungsraum II stellt Lübeck-Travemünde als Stadtrandkern 1. Ordnung innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar. Zudem liegt Lübeck-Travemünde in der Nebenkarte zum Regionalplan innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Gemäß Ziffer 6.1 sind Zentrale Orte einschließlich der Stadtrandkerne *„Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden".*

Gemäß Ziffer 6.3 *„soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen".* Dieser Achsenraum ist innerhalb des Regionalplanes verbindlich abgegrenzt. Die Siedlungsflächen der Stadt Lübeck einschließlich Travemünde befinden sich innerhalb dieses Achsenraumes.

Gemäß Ziffer 4.2 sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung *„vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebots gefördert werden".*

Lübeck-Travemünde ist eines der ältesten Ostseebäder und größter europäischer Fährhafen mit regelmäßigen Verbindungen in den Ostseeraum (Schweden, Finnland, Russland, baltische Staaten). „Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Ostseeheilbades und Tourismusstandortes Travemünde und wegen der erforderlichen funktionalen und städtebaulichen Aufwertung, soll in Travemünde [...] insbesondere das touristische Angebot qualitativ verbessert beziehungsweise erweitert werden" (Ziffer 6.5).

3.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung von Fischereihafen/Baggersand ist als geplantes Vorhaben mit der Priorität I (Prioritätenliste der Stadtplanung vom September / November 2005) eingetragen. Der Landschaftsplan ordnet das Gebiet als Stadtlandschaft bzw. als Industrie- und Gewerbegebiet sowie als Verkehrsanlage/-fläche ein. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, wo sich die Waldflächen befinden wird als hoch (Wertstufe II) gewertet. In südlicher Richtung (zum Hafengelände / Gewerbegebiet hin) nimmt die Wertigkeit bis zur Wertstufe V – sehr gering – ab.

Beim Untergrund des Planungsgebietes handelt es sich um Aufschüttungen. Die Luftgüte wird als mittel bis gering eingestuft. Die Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen bzw. die Sicherung und Sanierung von Altlasten und Altablagerungen ist als Maßnahme festgelegt.

Die Wasserflächen südöstlich des Geltungsbereichs weisen zudem eine Bedeutung als Erholungsgebiet auf. Die Bahntrasse nordwestlich des Geltungsbereiches wird als „Lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundsystems" im Stadtgebiet dargestellt. Nordöstlich der Bahntrasse befindet sich außerdem eine zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche. Detaillierte Angaben sind den Ausführungen im Umweltbericht zu entnehmen.

3.3 Landschaftsplanerische Erholungskonzept der Hansestadt Lübeck (LEK 2010)

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck wird der Grünzug „Rönnau und Moorbek" dargestellt, der sich nordöstlich und südwestlich des Plangebietes erstreckt. Grünzüge stellen neben den Erholungsgebieten die wichtigste Flächenkategorie des LEK „Erholung" dar. Räumliche Arrondierungen, flächenhafte Erweiterungen sowie qualitative Verbesserungen (z. B. neue Wege, weitere Ruhebänke, Wegweiser etc.) – insbesondere der Grünzüge, die in Stadtgebieten mit Defiziten an öffentlichen Erholungsmöglichkeiten liegen – stellen die wesentlichen landschaftsplanerischen Entwicklungsschwerpunkte dar.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK wurde im März 2010 von der Bürgerschaft als ganzheitlicher Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung Lübecks beschlossen, der bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

Das Ostseebad ist ein Kurort mit dem Status eines Seeheilbades. Der Tourismus ist stetig gewachsen, auch bedingt durch sportliche Großereignisse wie die Travemünder Woche. Aufgrund des Kurstatus hat der Ortsteil Travemünde seinen öffentlichen Raum kontinuierlich an die touristischen Standards (Dorfkern, Promenaden) angepasst. Der Anschluss der Vorderreihe zum Fischereihafen ist noch zu gestalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat sich für eine Stärkung der Entwicklung Travemündes als Tourismus-, Wohn- und Arbeitsstandort ausgesprochen, um auch in Zukunft im Standortwettbewerb der Ostseebäder und angrenzenden Gemeinden zu bestehen. Darüber hinaus ist Travemünde ein stark nachgefragter Wohnstandort. Die Wohnungsmarkt-Nachfrage wird durch den Bedarf der Bevölkerung in Travemünde selbst bedingt, aber darüber hinaus auch sehr stark durch den Zuzug von Bürgern, die von außerhalb nach Lübeck kommen. Insbesondere hier gibt es eine favorisierte Nachfrage nach „maritimem Wohnen“. Der Entwicklungsbereich Fischereihafen / Baggersand bietet insbesondere vor diesem Hintergrund ein großes Potenzial für eine zukunftsorientierte Stadtteilentwicklung mit neuen maritimen, touristischen Nutzungen und Angeboten von Wohnungen und Ferienwohnungen.

Für den Stadtteil Travemünde werden im ISEK mehrere Projekte für die Weiterentwicklung genannt, die Travemünde in seinem Alleinstellungsmerkmal stärken und entsprechend dieser Stärken weiterentwickeln. Die Entwicklungsziele sind u.a. Stabilisierung des Wohnortes, Erhalt des Ortsbildes bei nötigen modernen Neubauten, Stärkung des Tourismus, Sanierung der Strandpromenade, Attraktivierung des Öffentlichen Raumes, städtebauliche und verkehrliche Neuordnung/Umgestaltung des traditionellen Fischereihafenquartiers mit touristischer Qualität bei gleichzeitigem Erhalt der authentischen Fischereihafenatmosphäre.

3.5 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025 (STEK TVM 2025)

Die Entwicklung des Fischereihafens ist zudem eine Zielsetzung der im STEKTVM 2025 beschriebenen drei großen touristischen Entwicklungsräume „Zentrales Kurgebiet“, „Fischereihafen /Baggersand“ und „Priwall“.

„Der Stadtteil Travemünde unterliegt vielschichtigen Nutzungsansprüchen und stellt für die Gesamtstadt ein wichtiges wirtschaftliches und touristisches Zentrum dar. Travemünde ist Wohnort, Hafenort, Tourismusort, Seebad und Gewerbestandort. Die Bau- und Planungsabsichten führen zu Konflikten zwischen Hafen /Gewerbe (nötige Weiterentwicklung Skandinavienkai), dem Wohnen (Versorgung, Lärmschutz, Erholung), dem Tourismus (Stellplätze, Erreichbarkeit, Hotels, Fährhafen, Ausweitung Hotelstandorte, Tourismuskonzept Priwall) und dem Naturschutz (große europäische Schutzgüter mit besonderer Qualität, auch für die Erholungswirkung). Im Sinne einer verträglichen und mitgetragenen Stadtteilentwicklung sollte das Stadtteilentwicklungskonzept für Travemünde eine integrierte Gesamtbetrachtung bzw. eine Zusammenführung von Einzelkonzepten und Projektideen leisten.“

Der Standort Fischereihafen/Baggersand bietet laut STEK TVM als touristischer Entwicklungsraum die besten Voraussetzungen für Ansiedlung von Hotels und Ferien- /Appartementhäusern für alte und neue touristische Zielgruppen mit einem hohen Erlebnisbedürfnis. Darüber hinaus eignet sich das Areal rund um den Fischereihafen hervorragend für touristische Angebote wie saisonverlängernde Indoorangebote, Sport- und Freizeitaktivitäten, abend-

liche Unterhaltung, maritime Erlebnis-Gastronomie und Kulturangebote. Die Entwicklung einer Hafenpromenade mit hoher Aufenthaltsqualität ist ein weiteres wichtiges Ziel. Travemünde könnte hierdurch zukünftig auch einem jüngeren Publikum entsprechende Angebote bieten. Teile des Areals sollen darüber hinaus zukünftig für eine Wohnnutzung für unterschiedliche Nachfragegruppen zur Verfügung stehen.

3.6 Masterplan Fischereihafen

Um den Herausforderungen des Entwicklungsbereiches „Fischereihafen / Baggersand“ gerecht werden zu können und die erkannten Potenziale des Bereiches zu mobilisieren, wurde 2013 der Masterplan „Fischereihafen“ Lübeck-Travemünde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen. Der städtebauliche Masterplan als ein anpassungs- und fortschreibungsfähiges informelles Planungsinstrument soll das Entwicklungskonzept für die kurz-, mittel- und langfristige Umstrukturierungen des Areals formuliert. Genannt sind folgende Entwicklungsziele und Handlungsfelder als übergeordnete Planungsziele zur Neuordnung des Bereichs um den Fischereihafen:

- Erhalt und Stärkung des Fischereihafens als Wirtschafts- und Arbeitsraum der Fischer und der maritimen Gewerbebetriebe sowie als touristischer Anziehungspunkt mit authentischer Hafen-Atmosphäre und einer attraktiven Aufenthaltsqualität;
- Standortsicherung und Optimierung der vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Hafenwirtschaft, Fischerei und Wassersport;
- Neuordnung der Wasserflächen mit den Sportboothäfen;
- Neugestaltung als maritimes Hafenquartier für Tourismus, Freizeit, Wohnen und auf diese Nutzung bezogenes Gewerbe unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch den Skandinavienkai, den Hafen und die vorhandenen Nutzungen;
- Verlängerung und Umgestaltung der Hafenzone mit abschnittsweisen Aufweitungen zum Aufenthalt und als Treffpunkt für die Öffentlichkeit;
- Schaffung eines Wohnquartiers auf dem Baggersand, die die vorhandene Altstadtrandbebauung mit einer straßenbegleitenden Stadthausbebauung fortsetzt;
- Anbindung des Fischereihafens an die Travemünder Altstadt und die angrenzenden Bereiche.

3.7 Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck

Der Lärmaktionsplan der Stadt Lübeck in der Fassung vom 20.12.2013ist ein strategisches Planwerk, um Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Lärmminderung und zum Schutz ruhiger Gebiete zu formulieren. Ein Kernelement des Aktionsplans ist der Maßnahmenkatalog, in den mögliche Lärmminderungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Die Fläche der geplanten Wohnbebauung Auf dem Baggersand grenzt im nördlichen Bereich an die Travemünder Landstraße, die als Hauptverkehrsstraße mit mehr als 8.000 Fahrzeugen pro Tag in den Lärmaktionsplan aufgenommen wurde. Daneben wurde im Lärmaktionsplan noch die Bahnstrecke Lübeck-Travemünde als Hauptemittent aufgenommen.

Im Lärmaktionsplan wird auch die ruhige Achse 1.24 „Rönnau und Moorbek“ festgelegt, die sich nordöstlich und südwestlich der Geltungsbereiche befindet. Als Maßnahme zum Schutz dieser ruhigen Achse ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen

Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren soll in naher Zukunft die Umsetzbarkeit einer verwaltungsinternen Vorgehensweise geprüft werden, die den Schutz der ruhigen Gebiete bereits in der Planungsphase (Bauleitplanung, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung) berücksichtigt.

Durch die Entwicklung von Wohnraum im Plangebiet werden neue Verkehre induziert und neue Lärmbetroffenheiten geschaffen. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nähe zur Travemünder Altstadt, seinem Wasserbezug und aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung sowie der Lage in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich eine besondere Lagegunst für Wohnnutzungen. Die Planung entspricht dem Ziel der Hansestadt Lübeck, den innerstädtischen Wohnungsbau zu aktivieren. Anstelle von Neubauten im Außenbereich am Stadtrand soll daher durch Aktivierung innerstädtisch untergenutzter Flächen benötigter Wohnraum gefördert werden. Dieses besondere Ziel der Innenentwicklung wird ausdrücklich vom Gesetzgeber begrüßt und ebenfalls gefördert (siehe § 1a Abs. 1 und § 13 a BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen solchen innerstädtischen Bereich, der allerdings bereits heute deutlich durch Verkehrslärm und Gewerbelärm belastet ist. In der Abwägung wird die Neubebauung jedoch als vertretbar bewertet.

Eine mögliche Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde im Vorfeld in einem entsprechenden Gutachten untersucht (s. Kapitel 6.5.2). Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine aus dem Masterplan Fischereihafen abgeleitete und unter Berücksichtigung der dort formulierten Entwicklungsziele qualitative angepasste Neuordnung des Bereiches (siehe 1.2 und 3.5).

Im Bereich des Fischereihafens sollen künftig touristische und freizeitbezogenen Nutzung, Wohnen, Ferienwohnen und gemischte, gastronomische, gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen sowie Büronutzungen miteinander verknüpft werden. Daneben ist es Ziel, den öffentlichen Raum und die Hafenzone zu attraktivieren und die Vernetzung in diesem Bereich zu stärken. Nutzungsstrukturell steht im Bereich Baggersand die Entwicklung als Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen im Vordergrund der städtebaulichen Neuordnung bei Erhalt der vorhandenen, gewerblichen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen.

5. Inhalt der Planung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt den Teilbereich südlich der Straße Auf dem Baggersand als Sonderbaufläche Hafen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Baufläche emissionsarm dar. Der Parkplatz Baggersand ist als Verkehrsfläche, Fläche für ruhenden Verkehr dargestellt. Die Travemünder Landstraße, die Straße Auf dem Baggersand und der Teutendorfer Weg sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Der Bereich nördlich der Travemünder Landstraße ist ebenfalls als gewerbliche Baufläche emissionsarm dargestellt.

Um die Umstrukturierung und Neubebauung des Areals Fischereihafen zu ermöglichen, soll gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ein qualifizierter Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden. Da der Bebauungsplan zu großen Teilen nicht aus dem bisherigen Flächennut-

zungsplan entwickelt werden kann, wird die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes für diejenigen Teilbereiche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

5.1 Darstellungen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die künftige Darstellung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für die Fläche des heutigen Parkplatzes Baggersand Wohnbaufläche und für die Fläche des Fischereihafens Wohnbaufläche und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen /Hafenquartier“ vor. Die im nordöstlichen Bereich angrenzende Fläche der Bebauung Torstraße Nr. 55, 57, 59 und 61 wird künftig als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen nordwestlich der Travemünder Landstraße werden insgesamt als Verkehrsfläche mit Parkplatznutzung dargestellt. Die künftig zu verlegende K 3 wird als Verkehrsfläche und das sogenannte Dreieckswäldchen insgesamt6als Grünfläche dargestellt.

Die geänderten Darstellungen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen auch weiterhin den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	
Bauflächen	3,5 ha
- *Wohnbaufläche*	*0 ha*
- *Gemischte Baufläche*	*2,1 ha*
- *Gewerbliche Baufläche emmissionsarm*	*1,2 ha*
- *Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung*	*0,2 ha*
Verkehrsflächen	3,9 ha
Grünflächen	0 ha
Summe	**7,4 ha**

Darstellungen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Bauflächen	4,8 ha
- *Wohnbaufläche*	*3,1 ha*
- *Gemischte Baufläche*	*0,2 ha*
- *Gewerbliche Baufläche emmissionsarm*	*0 ha*
- *Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung*	*1,5 ha*
Verkehrsflächen	2,1 ha
Grünflächen	0,5 ha
Summe	**7,4 ha**

Sonderbaufläche Hafen / Hafenquartier

Wesentliches Planungsziel ist die Neugestaltung und Belebung der Travemünder Hafenzone und des Hafenquartiers für Tourismus, Freizeit, Wohnen und auf diese Nutzung bezogenes Gewerbe. Im Bereich des Fischereihafens sollen künftig hafenbezogene, touristische und freizeitbezogenen Nutzung, maritime Wohnformen und gemischte, gastronomische, gewerbliche sowie dienstleistungsbezogene Nutzungen miteinander verknüpft werden. Daneben ist es Ziel, sowohl den öffentlichen Raum und die Hafenzone zu attraktivieren, als auch den Fischern einen angemessenen Arbeitsraum zu gewähren. Die authentische Fischeratmosphäre gilt es auch zukünftig zu erhalten, da sie an diesem Standort prägend ist.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche Hafen /Hafenquartier im Bereich des Fischereihafens wird dieser Zielsetzung ausreichend Rechnung getragen.

Wohnbaufläche

Travemünde ist ein stark nachgefragter Wohnstandort. Die Wohnungsmarkt-Nachfrage wird durch den Bedarf der Bevölkerung in Travemünde selbst bedingt, ist aber auch sehr stark durch den Zuzug geprägt (siehe Kapitel 1.2).

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende Konzept sieht auf der Fläche am Baggersand und in Teilbereichen am Fischereihafen Wohnnutzung vor. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum kann ein Beitrag zu einem ausgeglichen Wohnungsmarkt in Travemünde geleistet werden. Ziel ist eine der Nachfrage entsprechende Realisierung von Wohnungen in attraktiven und bereits gut erschlossenen Lagen und die Bereitstellung eines adäquaten, breitgefächerten Wohnungsraumangebotes. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen wird dieser Zielsetzung nachgekommen.

Gemischte Baufläche

Die Grundstücke Torstraße 55, 57, 59 und 61 im nordöstlichen Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt. Analog zur angrenzenden Flächennutzungsplandarstellung der Altstadtbebauung werden diese Grundstücke zukünftig gemäß ihrer dort vorherrschenden Nutzung als Gemischte Baufläche dargestellt.

Verkehrsfläche

Die im Zuge der Neubebauung wegfallenden Parkplätze auf der Fläche Baggersand werden an anderer Stelle, nordwestlich der Travemünder Landstraße, durch eine neue Parkplatzanlage ersetzt. Hier sollen nicht nur die vom Baggersand verlagerten Pkw-Stellplätze, sondern auch Parkplätze für Wohnmobile untergebracht werden. Für den südlichen Teil der Fläche ist eine Doppelnutzung vorgesehen. In den Wintermonaten, wenn die Bedarfe an Parkplätzen für Wohnmobile gering sind, kann die Fläche als Bootslager und Winterlager für hafenbezogene Nutzungen dienen. Dies ist hinsichtlich der knappen Lagerflächen in diesem Bereich eine optimale Lösung, da die Fläche in den Wintermonaten untergenutzt wäre. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.

Erste Vorüberlegungen fanden bereits auf Ebene des Masterplans Fischereihafen statt und es erfolgte eine Variantenbetrachtung zur Verkehrsführung. Im Rahmen der Planungen für den Gesamtbereich Fischereihafen / Baggersand und des Bebauungsplanverfahrens wurde nunmehr frühzeitig ein Ingenieurbüro eingeschaltet, welches aufbauend auf den Ergebnissen des Masterplanes die Trassenführung in Varianten geprüft, eine Trassenführung ausgearbeitet und diese zur Prüfung der Hansestadt Lübeck vorgelegt hat. Die nun vorliegende Trassenführung („K 3 neu“) ist das Ergebnis mehrerer Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Bereichen der Hansestadt Lübeck und eine von allen Bereichen mitgetragene Lösung.

Im Unterschied zu der im Masterplan zunächst favorisierten Variante, die zwischen der geplanten Wohnbebauung auf der Fläche Baggersand und dem Dreieckswäldchen verlief und das Dreieckswäldchen zugunsten von Parkplätzen aufgab, wird bei der nunmehr gewählten Trasse das Dreieckswäldchen mittig durchquert. Der geplante Knotenpunkt ist als rechtwinklige Einmündung gestaltet und ist damit - im Gegensatz zum heutigen Knotenpunkt - auch für Busse und größere Lkw nutzbar. Die Einsehbarkeit des Knotens aus Fahrtrichtung Priwallfährvorplatz Richtung Travemünder Landstraße bzw. auf die an der Einmündung wartenden Fahrzeuge ist durch einen möglichst großen Radius in der Abkröpfung gewährleistet. Zudem muss nach Aussage des Verkehrsplaners eine Aufstelllänge für einen Bus vor der Einmündung in die Travemünder Landstraße gewährleistet werden, möglichst mit rechtwinkligem Anschluss an die Travemünder Landstraße, damit eine Übersicht für den wartenden Fahrzeugführer gegeben ist.

Grünflächen

Zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand befindet sich eine lichte Gehölzfläche mit Pappeln und Berg-Ahorn, das sogenannte „Dreieckswäldchen“.

Im Zuge der erforderlichen Verlagerung der K 3 wurden mehrere Varianten der Trassenführung betrachtet. Hierbei wurde auch geprüft, ob ein weitgehender Erhalt des Dreieckswäldchens und des Waldinnenklimas möglich ist. Nach Prüfung der Varianten durch die betroffenen Bereiche / Behörden wird in der Abwägung die mittige Trassenführung als verträglich bewertet und wird auch von der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Verbunden mit der mittigen Querung der Trasse entstehen zwei durch die Straße getrennte Flächen. Die nördliche Fläche ist nach Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG SH) als Wald einzustufen. Jedoch werden sowohl die nördlich als auch die südlich der künftigen Trasse K 3 liegende Flächen in Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen sowie Behörden als Grünflächen dargestellt, da bei einer planungsrechtlichen Umwandlung der Waldfläche in öffentliche Grünfläche der erforderliche Waldabstand unterschritten werden kann. Der planerische Grundgedanke (Erhalt der baumbestandenen Fläche) bleibt erhalten, das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird nicht verändert.

Das Ziel der Ausweisung von Grünfläche ist der Erhalt der Bäume und die Förderung von Grünstrukturen im Plangebiet. Zudem bilden beiden Grünflächen als „grünes“ Eingangstor einen sichtbaren Auftakt in das neue Quartier.

Detaillierte Angaben sind den Ausführungen im Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Es ist ausdrückliches Ziel, die Fläche aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Wohnraumbedarf zu entwickeln. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines urbanen Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich und minimiert gleichzeitig den Flächenverbrauch. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Durch die Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche wird die Innenentwicklung gestärkt und die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch das Ausweichen auf die „grüne Wiese“ im Sinne der Nachhaltigkeit reduziert. Die Entwicklung und Bebauung diese Fläche schont unbebaute Flächen vor Überbauung und Versiegelung, und auch das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen und nichtmotorisierten Mobilitätsoptionen gestärkt werden.

Das Plangebiet ist zentral gelegen und schließt an vorhandene Infrastrukturen an. Die Verkehrserzeugung ist als gering einzuschätzen, da die Altstadt fußläufig erreichbar ist und der Standort durch Bushaltestellen sehr gut an den ÖPNV angebunden ist.

Energetische Optimierung

Der grundsätzliche Energiebedarf kann derzeit nicht hinreichend berechnet werden. Dieser ergibt sich u.a. aus der endgültigen Anzahl der Wohnungen sowie aus der energetischen Bauweise/Bauausführung der Gebäude.

Die Grundlage für die allgemeinen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise legt die EnEV fest. Diese gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Sie legt die Anforderungen an den Wärmedämmstandard und die Anlagentechnik fest. Ab 2016 gilt die EnEV 2016, die verschärfte Ansprüche an die technischen Anforderungen an Heizungen und Anlagen, an die Dämmung sowie den Primärenergiebedarf berücksichtigt. Die bauliche Ausführung der Gebäude muss sich nach den Anforderungen der EnEV 2016 richten.

Die Gebäude können trotz ihres vorgesehene Dichtemaßes ausreichend belichtet werden. Weiterhin wird für die Wohnbaufläche Auf dem Baggersand die Errichtungen von Anlagen für Solarenergiegewinnung innerhalb des Bebauungsplans ermöglicht.

Kleinklima

In Bezug auf das Plangebiet besteht bereits eine kleinklimatisch wirksame Versiegelung und Bebauung. Die zusätzliche Neuversiegelung wird hier keine erheblichen Veränderungen mit sich bringen. Die vorhandene Waldfläche („Dreiecksfläche“) im Osten des Geltungsbereiches bleibt zum größten Teil erhalten, auch wenn die Fläche planungsrechtlich als Grünfläche gesichert wird. Die Gehölzfläche im Nordenwesten des Geltungsbereiches geht zwar verloren, hier soll dort eine Parkplatzfläche entstehen.

Auf Grund der Vorbelastungen sowie durch die starke Überprägung des Kleinklimas durch die großklimatische Wettersituation sind die Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch das Bauvorhaben als unerheblich einzustufen. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die begrenzte Ausdehnung des Vorhabens nicht beeinflusst.

Auf die detaillierten Ausführungen auf Ebene des Bebauungsplanes wird verwiesen.

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichtes wurden durch das Büro Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten, Lübeck (TGP) erarbeitet und basieren im Wesentlichen auf den unter Kapitel 8.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

Der Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier – und die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführende 113. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen erstellt.

6.1 Vorbemerkung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Auf dem Baggersand / Hafenquartier sowie den Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand/Hafenquartier - dienender Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Attraktivitätssteigerung Travemündes als Anziehungspunkt für Touristen und als Wohnort. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen künftig touristische Nutzungen, Wohnen und gewerbliche Nutzungen miteinander verknüpft werden.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 32.14.00 überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan 32.07.00. Das dort bestehende Planungsrecht wird im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

Die ausführlich unter Kapitel 6.4 dargestellten wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden im Bebauungsplan 32.14.00 soweit möglich als Festsetzungen in der Planzeichnung berücksichtigt und in der Begründung beschrieben.

6.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Ziel der 113. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans 32.14.00 ist die Umnutzung des Parkplatzes Baggersand zu einem Wohngebiet sowie die Entwicklung des Bereichs Fischereihafen zum Zweck der Seebädertouristik, des Hafen- und Sportbootbetriebs sowie in untergeordneten Maße zum Zweck des Dauerwohnens dienen. Die auf dem Parkplatz Baggersand vorhandenen Parkplätze sollen auf die Flächen zwischen der Travemünder Landstraße und der Bahnlinie verlagert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 10,6 ha, der Geltungsbereich der FNP-Änderung eine Größe von ca. 7,4 ha.

6.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Die beiden Plangebiete befinden sich im Stadtteil Travemünde, westlich der Altstadt zwischen der Bahnlinie Lübeck-Travemünde und der Trave bzw. dem Fischereihafen. Die genaue Abgrenzungen können der jeweiligen Planzeichnung entnommen werden.

Grundsätzlich gilt für den Untersuchungsraum der Umweltprüfung, dass dieser durch die Geltungsbereiche sowie die potenziell von den Auswirkungen betroffenen Bereiche vorgegeben ist. Bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter ist der Untersuchungsraum je nach Erfordernis räumlich anzupassen.

6.1.4 Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes

Landschaftsrahmenplan (Stand 2003)

Das Gebiet hat besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz. Es ist als Wasserschongebiet dargestellt. Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen treten erst mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten durch Rechtsverordnung in Kraft (MLUR 2003).

Die Ostseeküste ist ein bedeutender Erlebnis- und Erholungsraum des Planungsraumes II. Eine wichtige Erholungsinfrastruktur innerhalb der Plangebiete ist der Sportboothafen (MLUR 2003).

Südöstlich der Plangebiete, in etwa 300 bis 400 m Entfernung jenseits der Trave befindet sich das Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“. Dieser Bereich ist als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Landschaftsplan (Stand 2008)

Die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung von Fischereihafen/Baggersand ist als geplantes Vorhaben mit der Priorität I eingetragen.

Der Landschaftsplan ordnet das Gebiet als Stadtlandschaft bzw. als Industrie- und Gewerbegebiet sowie als Verkehrsanlage/-fläche ein. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil der Geltungsbereiche, wo sich die Grünflächen befinden wird als hoch (Wertstufe II) gewertet. In südlicher Richtung (zum Hafengelände / Gewerbegebiet hin) nimmt die Wertigkeit bis zur Wertstufe V – sehr gering – ab.

Beim Untergrund des Planungsgebietes handelt es sich um Aufschüttungen. Die Luftgüte wird mittel bis gering eingestuft. Die Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen bzw. die Sicherung und Sanierung von Altlasten und Altablagerungen ist als Maßnahme festgelegt.

Die Wasserflächen südöstlich der Geltungsbereiche weisen zudem eine Bedeutung als Erholungsgebiet auf. Die Bahntrasse nordwestlich der Plangebiete wird als „Lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundsystems“ im Stadtgebiet dargestellt. Nordöstlich der Bahntrasse befindet sich außerdem eine zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche.

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept [LEK] (Stand 2010)

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck wird der Grünzug 10.4 „Rönnau und Moorbek“ dargestellt, der sich nordöstlich und südwestlich der Plangebiete erstreckt. Grünzüge stellen neben den Erholungsgebieten die wichtigste Flächenkategorie des LEK „Erholung“ dar. Räumliche Arrondierungen, flächenhafte Erweiterungen sowie qualitative Verbesserungen (z. B. neue Wege, weitere Ruhebänke, Wegweiser etc.) – insbesondere der Grünzüge, die in Stadtgebieten mit Defiziten an öffentlichen Erholungsmöglichkeiten liegen - stellen die wesentlichen landschaftsplanerischen Entwicklungsschwerpunkte dar.

Lärmaktionsplan (Stand 2013)

Das grundsätzliche Ziel der Umgebungslärmrichtlinie lautet: „Die Gewährleistung eines hohen Gesundheits- und Umweltschutzniveaus ist Teil der Gemeinschaftspolitik, wobei eines der Ziele im Lärmschutz besteht.” Hierfür ist es notwendig „schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigung, durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern.” Um dieses Ziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm anhand strategischer Lärmkarten nach europaweit einheitlich vorgegebenen Berechnungsmethoden,
2. Aufstellung eines Lärmaktionsplans auf Grundlage der Ergebnisse der Lärmkarten mit dem Ziel, den Umgebungslärm mit kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen zu reduzieren,
3. Information und Beteiligung der Öffentlichkeit über die Lärmkartierung und die Lärmaktionsplanung,
4. Schutz ruhiger Gebiete vor der Zunahme von Lärm,
5. Die Übermittlung von Informationen aus den strategischen Lärmkarten und den Aktionsplänen an die Europäische Kommission als Grundlage für die Einführung weiterer Gemeinschaftsmaßnahmen.

Im Lärmaktionsplan wird dabei die ruhige Achse 1.24 „Rönnau und Moorbek“ festgelegt, die sich nordöstlich und südwestlich der Geltungsbereiche befindet (vgl. Abb. 1). Als Hauptemittent wird dabei die Bahnstrecke Lübeck-Travemünde sowie die B 75 angegeben.

Als Maßnahme zum Schutz dieser ruhigen Achse ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren soll in naher Zukunft die Umsetzbarkeit einer verwaltungsinternen Vorgehensweise geprüft werden, die den Schutz der ruhigen Gebiete bereits in der Planungsphase (Bauleitplanung, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung) berücksichtigt.

Abb.1: Ruhige Achse 1.24 „Rönnau und Moorbeck“ nordöstlich und südwestlich der Geltungsbereiche (verändert nach Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Stand April 2015)

Europäische Schutzgebiete

Östlich und südöstlich der Plangebiete erstreckt sich das FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Kennziffer DE 2030-392). Das Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (Kennziffer DE 2031-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 1.000 m östlich der Plangebiete (siehe Abb. 2). In Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und des Vogelschutzgebietes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB) wird im Rahmen der Umweltprüfungen eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die in einer eigenständigen Unterlage dokumentiert wird (vgl. Lutz2015).

FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Kennziffer DE 2030-392)

Das FFH-Gebiet (Größe insgesamt 2.515 ha) umfasst die Untertrave mit den angrenzenden Flächen zwischen der Teerhofinsel am Randes des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck-Travemünde. Überwiegende Teile des Gebietes befinden sich als Bundeswasserstrasse im Eigentum des Bundes. Die Förde ist gezeitenfrei. Die Ostsee sorgt jedoch durch unregelmäßige Wasserstandsschwankungen stromaufwärts bis weit über die Schwartaueinmündung hinaus für einen spürbaren Brackwassereinfluss. Anders als in typischen Förden besteht ein deutlicher Süßwasserdurchfluss. Die Traveförde ist somit dem Lebensraumtyp der Ästuarien (1130) zuzuordnen (vgl. Lutz 2015).

Als übergreifendes Schutzziel wird die Erhaltung des buchtenreichen und typisch ausgeprägten Ästuars sowie der großen Lagune mit ihren komplexen Lebensgemeinschaften definiert. Insbesondere soll die Bedeutung des Gebietes als Lebens- und Wanderraum für den Fischotter und Neunaugenarten erhalten werden.

Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (Kennziffer DE 2031-401)

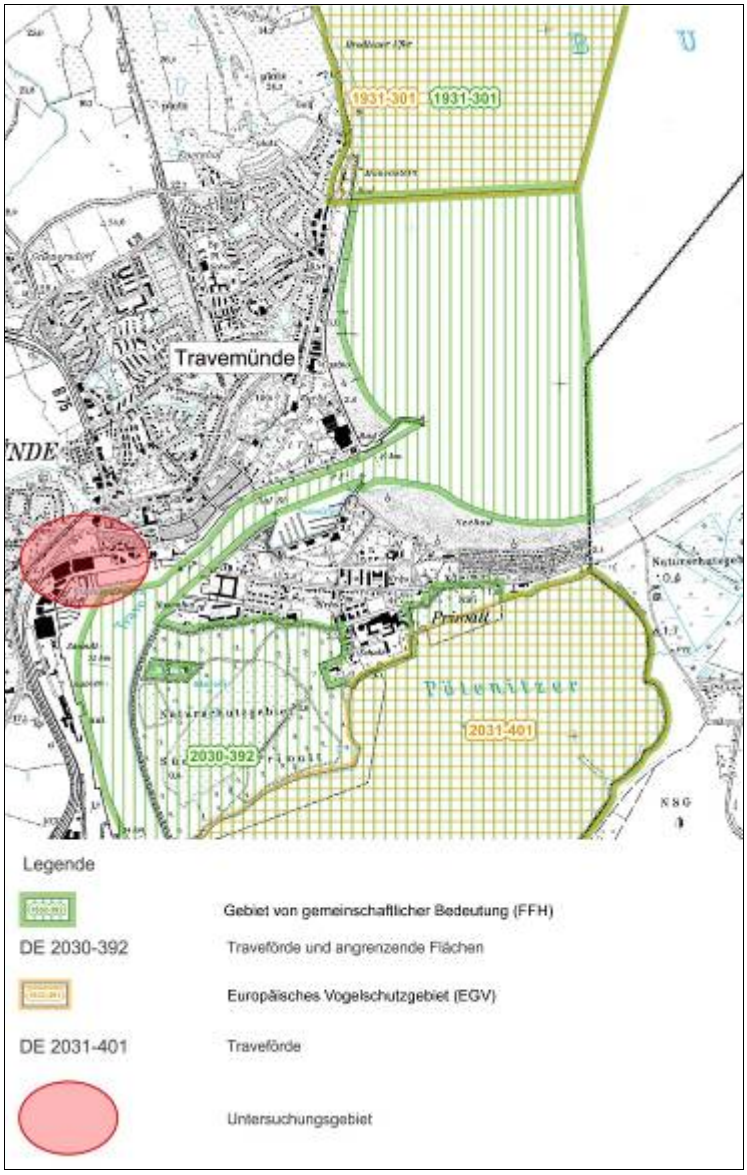


Abb. 2: Europäische Schutzgebiete (ohne Maßstab)

Das Vogelschutzgebiet (Größe 3.287 ha) umfasst die Untertrave mit den angrenzenden Flächen zwischen der Teerhofinsel am Rande des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck-Travemünde. In das Gebiet eingeschlossen sind auch die Naturschutzgebiete Schellbruch, Dummersdorfer Ufer und Dassower See sowie die Waldbestände des Lauerholzes. Überwiegende Teile des Gebietes befinden sich als Bundeswasserstrasse im Eigentum des Bundes. Teile des Lauerholzes sind Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Die Traveförde ist ein international bedeutendes Vogelrast- und Überwinterungsgebiet insbesondere für Singschwan, Reiherente, Bergente sowie Zwerg- und Gänsesäger. Des Weiteren kommen Wildgansarten wie Bläss- und Saatgans und der Kormoran als Rastvögel vor.

Das Naturschutzgebiet (NSG) Dassower See ist darüber hinaus auch ein international bedeutendes Mausergebiet von Entenarten, insbesondere der Schellente. Die ausgedehnten Röhrichtzonen am Dassower See und im Schellbruch sind Brutplatz für röhrichtbrütende Arten wie Rohrdommel und Rohrweihe. In den Waldbeständen des Schellbruchs brütet der Pirol.

Eines der bedeutendsten Brutgebiete der Sperbergrasmücke in Schleswig-Holstein liegt im Naturschutzgebiet Dummersdorfer Ufer. Zudem kommt in den verstreut liegenden Gebüschen der Neuntöter als Brutvogel vor.

Die naturnahen Laubwaldbestände des Lauerholzes mit ihrem hohen Eichenanteil sind Brutplatz von Mittel- und Schwarzspecht sowie des Zwergschnäppers.

Übergreifendes Schutzziel für die Traveförde mit den angrenzenden Flächen der Naturschutzgebiete Dummersdorfer Ufer und Schellbruch ist die Erhaltung der Gewässerlebensräume in ihrer typischen Ausprägung als Rast- und Überwinterungsgebiet der genannten Vogelarten. Im Teilgebiet Lauerholz soll das jahrtausendealte Waldgebiet in seiner artenreichen und naturnahen Zusammensetzung als Brutgebiet von Waldvogelarten erhalten werden (vgl. Lutz 2015).

Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG SH i.V.m. § 30 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Nördlich der Bahnlinie nordöstlich der Plangebiete befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ (vgl. Abb. 3).

Naturschutzgebiet (NSG)

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich keine Naturschutzgebiete.
Im Bereich des Priwalls auf der gegenüberliegenden Seite der Plangebiete liegt das Naturschutzgebiet Südlicher Priwall (vgl. Abb. 3). Dieses Naturschutzgebiet ist Teil des Biotopverbundsystems Untertrave. Innerhalb dieses NSG befindet sich eine Vielzahl an naturnahen Lebensräumen (z.B. Feuchtwälder, Sanddorngebüsche, Brackwasserröhrichte, Salzwiesenreste, Trockenrasen) die geeignete Lebensräume für gefährdete Vogelarten (z.B. Kiebitz, Rotschenkel), Laubfrösche, Ringelnattern, Fledermäusen und zahlreichen Libellen bieten[1].

Geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein i. V. m. § 30 BNatSchG

Sonstiges

Biotopverbund

Die Geltungsbereiche befinden sich nicht innerhalb von Biotopverbundsystemen (vgl. Abb. 3). Der den Plangebieten gegenüberliegende Priwall ist Teil eines Biotopverbundraumes gemäß Gesamtlandschaftsplan Lübeck (2008) und Kartierung des Landes S-H[2]. Die Trave ist als Gewässer für den Biotopverbund zu erhalten.

Wasserschongebiet

Die Plangebiete befinden sich zum überwiegenden Teil innerhalb des Wasserschongebietes „Lübeck-Nord“ mit geringer Schutzpriorität (vgl. Abb. 3).

[1] Hansestadt Lübeck (2015): Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz. Naturschutz. Arten- und Biotopschutz. Schutzgebiete. Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“. URL:http://unv.luebeck.de/naturschutz/arten_biotopschutz/schutzgebiete/nsg/suedlicher_priwall.html (Zugriff am 04.08.2015)

[2] Hansestadt Lübeck (2014): Klimawandel in Lübeck. Fachkonzept zur Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck. Biotopverbundnetz. Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen. Stand: 24.04.2014

Wasserschutzgebiete

In den Plangebieten sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Baumschutzsatzung

Für die Plangebiete ist die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 anzuwenden.Dementsprechend der gesamte Baumbestand unter den folgenden Maßgaben unter Schutz gestellt (§ 2 Baumschutzsatzung):

Gemäß § 3 sind geschützt,

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe[...]
3. mehrstämmig ausgebildete Bäume mit Stammumfängen von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe […]

Nicht geschützt sind Bäume in Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.

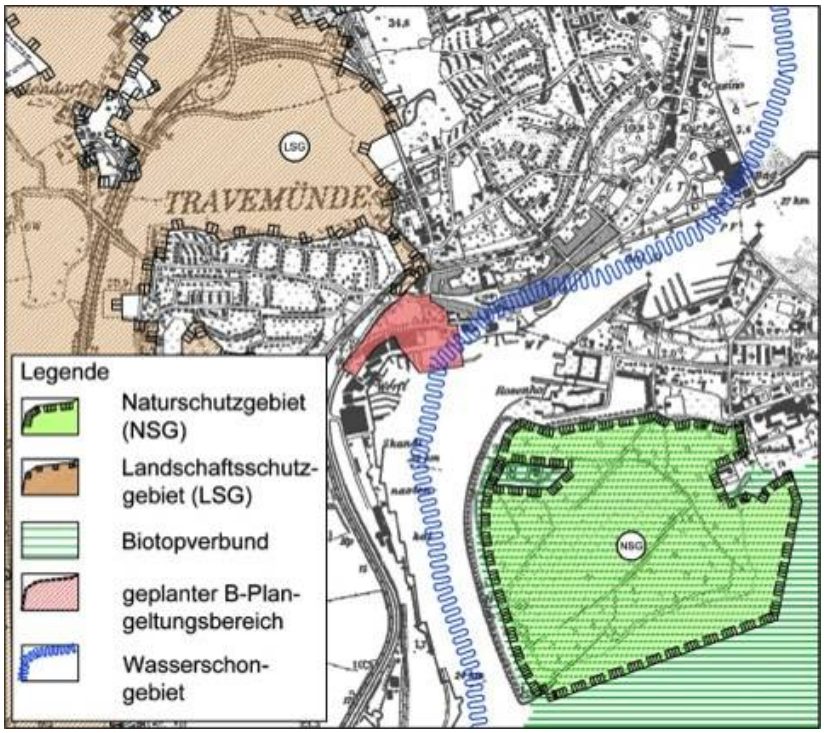


Abb. 3: Nationale Schutzgebiete, Biotopverbund, Wasserschongebiet (ohne Maßstab).

6.2 Bestand, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich im Bestand keine Wohnnutzungen. Das Untersuchungsgebiet wird durch die große Parkplatzfläche Baggersand und den Hafennutzungen geprägt. Im Südosten befindet sich ein Wohnmobilstellplatz. Die Travemünder Landstraße verläuft von Nordosten nach Südwesten. Die Straße Auf dem Baggersand grenzt südlich an den Parkplatz an und teilt das Plangebiet des Bebauungsplanes in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Im Süden der Plangebiete befinden sich große gewerblich genutzte Lagerhallen. Westlich davon liegt ein mehrstöckiges Bürogebäude. Zwischen der Trave und der Straße auf dem Baggersand sind die Plangebiet überwiegend durch Hafennutzungen geprägt. Der Hafen-

zone im südlichen Bereich vorgelagert, sind intensiv genutzte Wasserflächen mit Stegen für Sportboote und Fischereiboote. An der Kaikante liegen auch die Fischereischiffe mit Frischfischverkauf direkt vom Kutter. Die Trave im Süden ist nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als Erholungsgebiet ausgewiesen. Entlang der Straße Auf dem Baggersand verläuft ein regionaler Radweg. Im Fischereihafen treten Geräuschimmissionen auf, die aus dem Umschlagbetrieb am weiter westlich außerhalb der Plangebiete liegenden Skandinavienkai resultieren.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan und zur 113. FNP-Änderung wurde in 2015 eine lärmtechnische Einschätzung von dem Ingenieurbüro LairmConsult GmbH erstellt. Danach sind die Orientierungswerte für die vorgesehenen Wohn- und Büronutzungen durch Gewerbe- bzw. Hafenlärm überschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit sind Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte zu erwarten. Die Durchführung der Arbeiten gemäß den Anforderungen der AVV-Baulärm gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte, sodass im direkten Umfeld mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben gehen ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für die Erholung verloren (Parkplatzflächen am Baggersand, gewerblich genutzte Lagerhallen). Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich nur gewerblich genutzte Gebäude (Lagerhallen, Bürogebäude). Aus diesem Grund kann von geringen anlagebedingten Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Menschen innerhalb der Plangebiete ausgegangen werden. Die anlagebedingten Auswirkungen werden in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung darum insgesamt als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die zu prognostizierenden nachteiligen Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch werden auf Grund der Ergebnisse der Lärmuntersuchung (LAIRMConsult, 2015) als hoch eingestuft. Zum Schutz zulässiger Wohn- und Büronutzung vor Verkehrs- und Hafenlärm werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Nebenzeichnung II die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (1989) festgesetzt.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen werden durch die Bauweise, durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen (vgl. Festsetzungen B-Plan), so dass hier nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ergebnis

In Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Pflanzen

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 32.14.00 überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan 32.07.00. Das dort bestehende Planungsrecht ermöglicht dort gewerbliche Bauflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und setzt nur geringfügig Straßenbegleitgrün fest (siehe Abb. 4)

Die Biotope wurden in 2004 (vgl. Kühlert /ter Balk,2004) erfasst und dann im Rahmen der in 2012-2014 erstellten faunistischen Untersuchungen aktualisiert. Im August 2015 wurde durch das Büro Bioplan eine Aktualisierungskartierung der Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt.

Abb. 4: Darstellung Überlappungsbereich B-Plan Nr. 32.07.00 und B-Plan Nr. 32.14.00[3] (ohne Maßstab, die Legende zu den Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des B-Plans Nr. 32.14.00 ist dem Plan Bestand- und Nutzungstypen in Anlage1 zu entnehmen)

Fauna

Die Fauna im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen von mehreren biologischen Untersuchungen in den Zeiträumen 2012 -2014 untersucht. In 2012 wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt (vgl. Bioplan 2015). Auf Grundlage der Gebietskenntnisse konzentrierten sich die Untersuchungen dabei auf Haselmäuse, Brutvögel und Fledermäuse. Auf die Berücksichtigung von Amphibien wurde aufgrund der isolierten Lage des Gebiets in Kombination mit einer geringen Eignung des Gebiets als Lebensraumes für diese Gruppe ver-

[3] Der Geltungsbereich der 113. Änderung des Flächennutzungsplans ist kleiner als der Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 32.14.00 und ist demnach im Plangebiet inbegriffen.

zichtet. Die Auswahl der Artengruppen berücksichtigt sowohl deren Eignung als Indikatoren zur Beschreibung des aktuellen Zustands der Landschaft als auch deren Raumnutzungsmuster. So werden über diese Artenzusammensetzung sowohl am Boden gebundene (Haselmaus) als auch flugfähige Tierartengruppen (Brutvögel und Fledermäuse) übergreifende Biotope und Lebensraumkomplexe berücksichtigt. In 2012 wurde auf Grundlage der Potenzialanalyse eine faunistische Erfassung von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt (vgl. Bioplan 2015).

Biotoptypen und Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungstypen sind in Anlage 1 dargestellt.
Den größten Teil des Gebietes nehmen die asphaltierten Straßenzüge der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand, die versiegelten Flächen des Parkplatzes Baggersand und die Hafenanlagen ein. Ein langgestreckter Grünzug befindet sich eingebettet zwischen Fischereihafen im Osten und Pommernzentrum im Westen weit außerhalb der Geltungsbereiche. Zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand befindet sich eine lichtere Gehölzfläche mit Pappeln und Berg-Ahorn, das sogenannte Dreieckswäldchen, das nach LWaldG SH als Wald anzusprechen ist. Die Parkplatzfläche Baggersand wird von dichten Gehölzflächen umgeben. Bei der Gehölzfläche nördlich der Travemünder Landstraße handelt es sich um eine naturnahe Gehölzfläche mit dichtem Unterwuchs, wobei die vorherrschende Baumart der Berg-Ahorn ist. Hervorzuheben sind in dem Bestand noch vier alte groß gewachsene Lindenbäume (*Tiliaspec.*).
Außerhalb der Geltungsbereiche nördlich der Travemünder Landstraße verläuft die Gleistrasse welche im Regionalverkehr Lübeck mit Travemünde verbindet.

Einzelbäume

Die Einzelbäume entlang der Straße Auf dem Baggersand wurden durch eigene Erfassungen bestimmt und der Stammumfang gemessen (vgl. TGP 2015). Innerhalb des Dreieckswäldchens wurden einzelne Bäume erst im Rahmen der Untersuchungen auf Winterquartiereignung für Fledermäuse (vgl. Bioplan 2015) bestimmt, bewertet und danach durch das Vermessungsbüro Kummer in 2015 eingemessen. Die Ergebnisse der Einzelbaumerfassungen sind in Anlage 4 dargestellt.

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes wurden keine nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Den versiegelten Flächen ist eine geringe Bedeutung zuzuweisen, während die Gehölz- und Waldflächen einen wichtigen Teil der Grünverbindungen innerhalb von Siedlungsflächen bilden und damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine besondere Bedeutung haben.

Fauna

Ziel der faunistischen Erfassungen war die Schaffung einer Datenbasis, auf deren Grundlage die ökologischen Veränderungen und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Tierwelt beurteilt werden können. Die faunistischen Untersuchungen konzentrierten sich dabei auf die Erfassung und Bewertung ausgewählter Tierartengruppen mit hohem Indikatorwert für den Standort. Ausgewählt wurden auf der Grundlage der Gebietskenntnisse Fledermäuse und Brutvögel.

Für Fledermäuse wurde 2004 durch das Büro BIOPLAN eine „minimierte Bestandserfassung“ unter Einsatz von Fledermausdetektoren und sog. Horchboxen, für Brutvögel eine faunistische Potenzialanalyse auf der Grundlage zweier Flächenbegehungen durchgeführt. Im

Jahr 2012 wurden die beiden Faunengruppen systematisch erfasst. Der Untersuchungsraum umfasste den gesamten Bereich zwischen Bahnlinie im Westen und Norden, dem Fischereihafen und der Blockbebauung an der Straße „Auf dem Baggersand“ im Osten. Das Gelände des Fischereihafens wurde dabei soweit als möglich einbezogen. Die Besiedlung der Gebäude durch Brutvögel und Fledermäuse wurde im Jahr 2014 untersucht. Aus der im Jahr 2012 im Untersuchungsgebiet durchgeführten fledermauskundlichen Erhebung ergaben sich konkrete Hinweise auf das Vorhandensein mindestens eines Tagesquartiers des Großen Abendseglers im Gehölz zwischen den Straßen Travemünder Landstraße und Auf dem Baggersand sowie dem Parkplatz im Osten (sogenanntes Dreieckswäldchen). Zur Lokalisierung möglicher (Winter-)Quartiere von Fledermäusen erfolgte in 2013 eine Untersuchung geeigneter Bäume im Untersuchungsgebiet (vgl. BIOPLAN 2015).

Brutvögel

Der Untersuchungsraum bei der Erfassung der Brutvögel erstreckte sich insbesondere im Westen weit über die Plangebiete hinaus (vgl. Bioplan 2015). Bei der Kartierung wurden im gesamten Untersuchungsgebiet insgesamt 36 Vogelarten nachgewiesen (vgl. Tab. 1 und Abb. 5) Von diesen sind 31 Arten als Brutvögel einzustufen. Dies ist als überdurchschnittlich anzusehen und liegt in der Heterogenität des Gebietes und seiner Lebensräume begründet. Als Nahrungsgäste traten mit Mauersegler und Dohle zwei weitere Arten auf, die in und an den Häuserblocks an der Straße „Auf dem Baggersand“ brüteten.

Gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Die Brutvogelfauna wurde von gehölzbewohnenden Arten bestimmt. Hinzu kamen gebäudebewohnende Arten in geringerer Zahl.

Im Bereich der sehr stark versiegelten Flächen mit großflächiger Bebauung wurde erwartungsgemäß nur eine eingeschränkte Artenzahl erfasst. Ganz typische Vögel des Siedlungsraumes sind Hausrotschwanz und Haussperling. Der Hausrotschwanz trat mit immerhin fünf Revierpaaren auf. Auch der Mauersegler ist als typische Art der Städte zu bezeichnen. Er brütete an den Blocks nördlich der Straße Auf dem Baggersand und nutzte den Untersuchungsraum zur Nahrungssuche. Der Turmfalke brütete erfolgreich an einem der Gebäude. Die Avifauna im Bereich der versiegelten Flächen setzt sich aus wenigen Arten zusammen. Hausrotschwanz und Haussperling traten mit mehreren Brutpaaren auf, der Turmfalke brütete hier. In und an den Gebäuden des Untersuchungsgebietes sowie im Gehölzbestand auf den Grundstücken setzte sich die Brutvogelwelt überwiegend aus Arten zusammen, die zu den typischen Gebäudebrütern gehören. Haussperling und Hausrotschwanz waren die häufigsten Brutvögel. Die Amsel nutzte die wenigen Gehölze, brütete aber auch unter einem Dach eines offenen Schuppens. Der Bluthänfling trat mit einem Paar in den wenigen Gehölzen an der Südwand der Gewerbehalle (vgl. Abb. 5 Nr. 1-2) im Süden der Plangebiete auf. In den Ruderalfluren der wenigen unversiegelten Freiflächen findet die Art Nahrung. Es wurden dort auch junge Rauchschwalben bei der Nahrungssuche beobachtet. Es ist von einer Brut der Art an bzw. in Gebäuden des Hafenbereiches auszugehen. Der Untersuchungsraum mit seinen überwiegend versiegelten Flächen weist eine deutlich unterdurchschnittliche Besiedlung mit Brutvögeln auf. Ihm ist nur eine geringe Bedeutung zuzumessen.

Die Gehölze im Bereich des „Dreieckswäldchens“, die Randgehölze um den Parkplatz „Baggersand“ sowie die Gehölzbestände nördlich der Travemünder Landstraße werden von den Vögeln als zusammenhängender Wald mit Lichtungen betrachtet. Etliche Brutreviere umfassten Bereiche auf beiden Seiten der Straße „Auf dem Baggersand“ und „Travemünder Landstraße“. In den Gebüschen konnten Arten nachgewiesen werden, die typischerweise einen Oberbestand an Bäumen in ihrem Bruthabitat bevorzugen (z.B. Ringeltaube, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Grauschnäpper). Arten wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Gelbspötter und Gartenrotschwanz u.a. profitieren von der guten Struktur insbesondere der buschgeprägten

Gehölze. Eine gewisse Konzentration von Hecken bewohnenden Arten zeigte sich im Bereich der Sukzessionsflächen westlich der Travemünder Landstraße. Nur hier trat der Feldsperling auf. Die Vorkommen von Heckenbraunelle, Gelbspötter und Fitis konzentrierten sich hier.

Insgesamt erwiesen sich die Gehölze als ausgesprochen arten- und individuenreich. Im Rahmen der Untersuchungen wurde eine überdurchschnittliche Besiedlung durch Vogelarten in hoher Dichte festgestellt. Anspruchsvollere Arten des (Hoch-)Waldes und strukturreicher Gebüsche traten ebenso auf wie Arten der Hecken. Aufgrund der besonders hohen Siedungsdichten sind die Gehölzbereiche im Plangebiet als hochwertig einzustufen.

Artname		Rote Liste		Status	Anzahl der erfassten Brutpaare	
Deutsch	**Wissenschaftlich**	**SH**	**BRD**		**FR 2[3]**	**FR 3[4]**
Amsel	*Turdus merula*			BV	17	
Bachstelze	*Motacilla alba*			BV/BN	1	1
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*			BV/BN	6	
Buchfink	*Fringilla coelebs*			BV	6	
Dohle	*Corvus monedula*	V		NG	NG	
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*			BV	1	
Elster	*Pica pica*			BV/BN	2	
Feldsperling	*Passer montanus*		V	BV	1	
Fitis	*Phylloscopus trochilus*			BV	8	
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*			BV	4	
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*			BV	4	
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*			BV	3	
Gelbspötter	*Hippolais icterina*			BV	3	
Gimpel	*Pyrrhula pyrrhula*			BV	1	
Grauschnäpper	*Muscicapa striata*			BV	1	
Grünfink	*Carduelis chloris*			BV/BN	7	1
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*			BV/BN		5
Haussperling	*Passer domesticus*		V	BV/BN		Mind. 3
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*			BV	10	
(Höckerschwan)	*Cygnus olor*			(NG)		(1)
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*			BV	2	
Kleiber	*Sitta europaea*			BV	1	
Kohlmeise	*Parus major*			BV/BN	10	1
Mauersegler	*Apus apus*			NG	NG	
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*			BV	7	
Rabenkrähe	*Corvus cornix*			BN	2	
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*			NG		
Ringeltaube	*Columba palumbus*			BV	10	
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*			BV	4	
Singdrossel	*Turdus philomelos*			BV	1	
Sperber	*Accipiter nisus*			NG	NG	
Stockente	*Anas platyrhynchos*			BV	1	
Sumpfmeise	*Parus palustris*			BV	4	
Turmfalke	*Falco tinnunculus*			BN	NG	1
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*			BV	9	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*			BV	15	

RL SH Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste (KNIEF et al. 2010)
RL BRD SÜDBECK ET AL. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands
Gefährdungsstatus: V: Art der Vorwarnliste
Status: BV: Brutvogel Brutverdacht; NG: Nahrungsgast, BN: Brutnachweis

Tab.1: Brutvogelvorkommen im Untersuchungsraum in 2012 (vgl. BIOPLAN 2015).

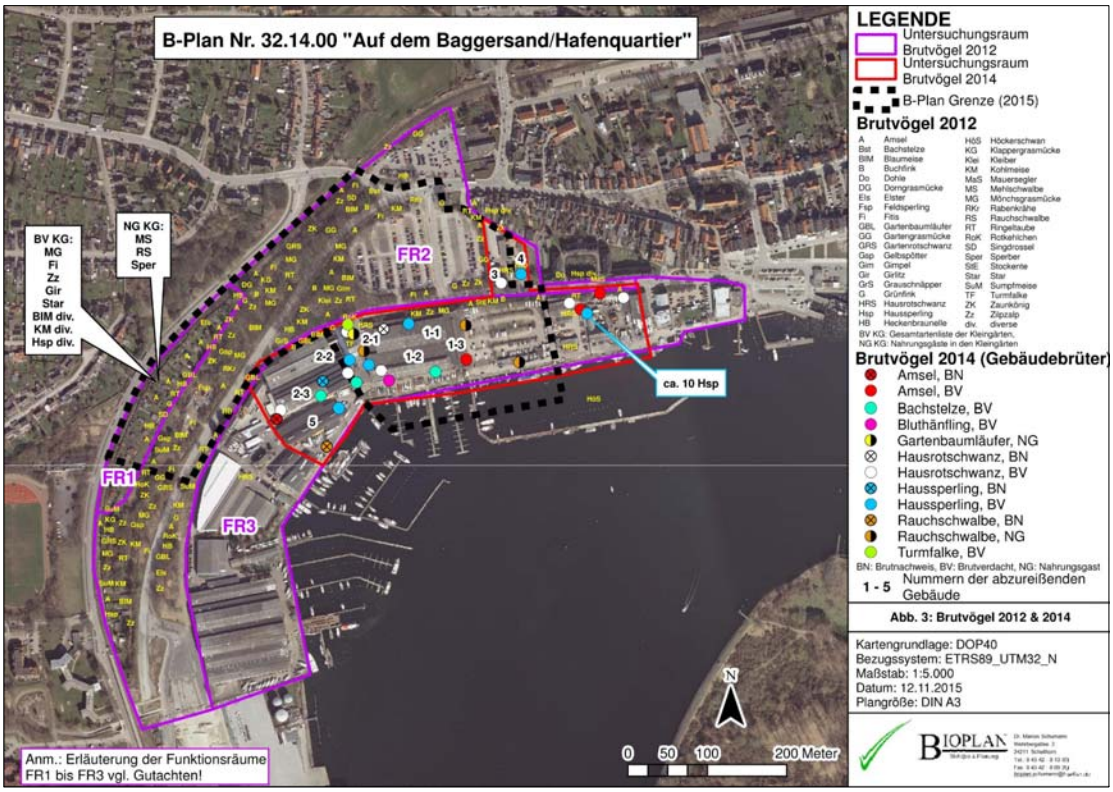


Abb. 5: Erfasste Brutvögel im Geltungsbereich des B-Plans (vgl. BIOPLAN 2015).

In einem weiteren Gutachten wurden in 2014 Faunistische Erhebungen zum geplanten Gebäuderückbau im Bereich der Hafenanlagen im Süden der Plangebiete durchgeführt (vgl. BIOPLAN 2015). In und an Gebäuden des Untersuchungsgebietes sowie im Gehölzbestand auf den Grundstücken wurden insgesamt acht Brutvogelarten nachgewiesen, von denen sechs als Brutvögel gezählt werden (Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Stockente, Turmfalke). Die Brutvogelwelt setzte sich überwiegend aus Arten zusammen, die zu den typischen Gebäudebrütern gehören. Für den Turmfalken bestand Brutverdacht auf dem Bürogebäude des „Traveparks“. Haussperling und Hausrotschwanz waren die häufigsten Brutvögel. Die Amsel nutzte die wenigen Gehölze, brütete aber auch unter einem Dach eines offenen Schuppens. Der Bluthänfling trat mit einem Paar in den wenigen Gehölzen an der Südwand der Gewerbehalle im Süden des B-Plangebietes. Es wurden junge Rauchschwalben beobachtet, die im Umfeld der Gebäude Nahrung suchten. Es wurden jedoch keine Nester gefunden.

Der Untersuchungsraum mit seinen überwiegend versiegelten Flächen weist eine deutlich unterdurchschnittliche Besiedlung mit Brutvögeln auf. Ihm ist nur eine geringe Bedeutung zuzumessen.

Nr.	Artname		Rote Liste Status		Status	Anzahl der erfassten Brutpaare
	Deutsch	Wissenschaftlich	SH	BRD		
1	Amsel	*Turdus merula*			BN/BV	4
2	Bachstelze	*Motacilla alba*			BV	3
3	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*			BV	1
4	Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*			„Ruhegast“	1
5	Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*			BV/BN	8
6	Haussperling	*Passer domesticus*		V	BV/BN	Mind. 16
7	Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*			BN/NG	Mind. 4
8	Stockente	*Anas platyrhynchos*			„Ruhegast“	3
9	Turmfalke	*Falco tinnunculus*			BV	1
	Artzahl	***gesamt***				**8**

RL SH Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste (KNIEF et al. 2010)
RL BRD SÜDBECK ET AL. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands
Gefährdungsstatus: V: Art der Vorwarnliste
BN Brutnachweis; BV Brutverdacht; NG Nahrungsgast

Tab.2: Brutvogelvorkommen im Hafengebiet in 2014 (vgl. Bioplan 2015).

Fledermäuse

In 2012 wurde der Fledermausbestand im Plangebiet in erster Linie an den relevanten Strukturen wie Gehölzen, Gehölzrändern und Lichtungen im Westen und Nordwesten erfasst. Die Kartierung konzentrierte sich daher auf die Überprüfung von Gehölzstrukturen, die für Fledermäuse eine Funktion als Quartierstandort haben könnten. Ein weiterer Aspekt war die Erfassung von Flugstraßen, die im Untersuchungsgebiet aber nicht nachgewiesen werden konnten.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden acht Fledermausarten nachgewiesen. Die häufigsten unter ihnen waren mit Abstand Zwergfledermäuse. Die landesweit gefährdete Rauhautfledermaus trat im Mai und im September verstärkt in Erscheinung, was der Phänologie dieser durch Schleswig-Holstein ziehenden Art entspricht. Mücken- und Breitflügelfledermaus traten regelmäßig vereinzelt jagend auf. Am Gehölzrand zum zentralen Parkplatz hat zudem an zwei Begehungsterminen ein Kleinabendsegler ausdauernd gejagt. Anfang September wurde der Überflug einer Zweifarbfledermaus am Segelhafen aufgezeichnet. Tiere der Gruppe Myotis traten nur sehr sporadisch in Erscheinung.

Der Untersuchungsraum ist nicht ausreichend dimensioniert, um den Lebensraumkomplex mit Quartieren und Nahrungsgebieten (z.B. der ansässigen Zwergfledermaus-Kolonie) komplett zu erfassen. Dennoch lassen sich Strukturen erkennen, die eine Bedeutung für die Fledermäuse als Nahrungsraum haben:

1. Gehölzstrukturen an der Travemünder Landstraße (Zwerg- und Breitflügelfledermaus)
2. Ostrand und Kronenbereiche der Waldparzelle zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand (Zwerg-, Mücken-, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler)

In allen anderen Bereichen wurden nur sehr vereinzelt Aktivitäten von Fledermäusen registriert (vgl. BIOPLAN 2015).

Artname		**Rote Liste Status**	
Wissenschaftlicher Name	**Dt. Name**	**RL SH**	**RL D**
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Myotis spec.	Mausohren	V	-
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	3	V
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	3	-
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	-	-
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	D
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	1	D

RL SH: Gefährdungsstatus in Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2014)
RL D: Gefährdungsstatus in Deutschland (MEINIG ET AL. 2009)

Gefährdungskategorien:
2: stark gefährdet
3: gefährdet
D: Daten defizitär
G: Gefährdung unbekannten Ausmaßes
V: Art der Vorwarnliste
-: ungefährdet

Tab.3: Im Planungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten (vgl. Bioplan 2015)

Innerhalb der Gewerbeflächen südlich der Straße Auf dem Baggersand insbesondere im Bereich zwischen dem Bürogebäude und der gegenüberliegenden Gewerbehalle fanden intensive Schwärmaktivitäten von Zwergfledermäusen statt. Dies deutet darauf hin, dass in den genannten Gebäuden ein Ganzjahresquartier mit Wochenstube und Winterquartier vorhanden sein kann. Im Untersuchungsraum konnten auch fünf Paarungsquartiere von Zwergfledermäusen beobachtet werden (vgl. Abb. 6-7). Eine genaue Festlegung, wo sich ein Paarungsquartier befindet, ist nicht immer möglich, da die Tiere im Fluge ihr Revier abgrenzen. Mit Sicherheit waren Paarungsquartiere bei den Erfassungen in 2012

- in der Nordfassade der Gebäude Auf dem Baggersand 17,
- auf Höhe Zufahrt zum zentralen Parkplatz,
- an der Südseite (zum Segelhafen hin) in einer Halle,
- an der Linde im Südteil der Schrebergärten,
- in der Nähe der Feuerwehr (zur Lage vgl. Abb. 6-7)

Als Ergebnis der Untersuchungen in 2014 wurden in den Gebäuden insgesamt vier Tagesverstecke und drei Paarungsquartiere erfasst (vgl. Abb. 6-7)Die untersuchten Hallen weisen aufgrund ihrer Strukturen und Temperaturverhältnisse eine Eignung als Winterquartier für die Zwergfledermaus auf. Einige untersuchte Bäume entlang der Straße „Am Baggersand“ wiesen eine potenzielle Eignung als Paarungs- und Tagesquartier für Zwergfledermäuse auf. Insgesamt sind drei Pappeln ausreichend dick, um als Winterquartier geeignet zu sein. Das Untersuchungsgebiet weist daher in Bezug auf Fledermausquartiere eine hohe Wertigkeit auf. Für das Hochhaus besteht Verdacht auf Ganzjahresnutzung der Zwergfledermaus.

Die beidseitigen Gehölze an der Straße „Auf dem Baggersand“ und der Gehölzrand am zentralen Parkplatz gehörten zu den häufig bejagten Strukturen.

In einem der Bäume der Gehölzinsel zwischen Travemünder Landstraße und Straße „Auf dem Baggersand“ befindet sich das Tagesversteck eines einzelnen Großen Abendseglers (vgl. Abb. 6-7).Aufgrund dieses Hinweises wurden die Bäume im Bereich des „Dreieckswäldchens“ im Rahmen einer Untersuchung der Bäume auf die Winterquartiereignung für Fledermäuse in 2014 erfasst (vgl. Bioplan, 2015). Dazu wurden Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥50 cm im September vom Boden aus mit einem Fernglas auf geeignete Quartierstrukturen hin abgesucht. In dem zentralen Gehölz zwischen den Straßen „Travemünder Landstraße“ und „Auf dem Baggersand“ sowie an den Rändern des Gehölzes zum Parkplatz standen zu diesem Zeitpunkt 22 strukturreiche Bäume. 12 dieser Bäume (11x Pappel, 1x Esche) weisen potenziell hochwertige Quartiersstrukturen auf (12x Wochenstuben- und 1x potenzielle Winterquartiereignung). Nördlich der Parkplatzfläche und im Bereich östlich des „Dreieckswäldchens“ wurden zwei Bäume identifiziert, die eine Eignung als Wochenstubenquartier aufweisen.

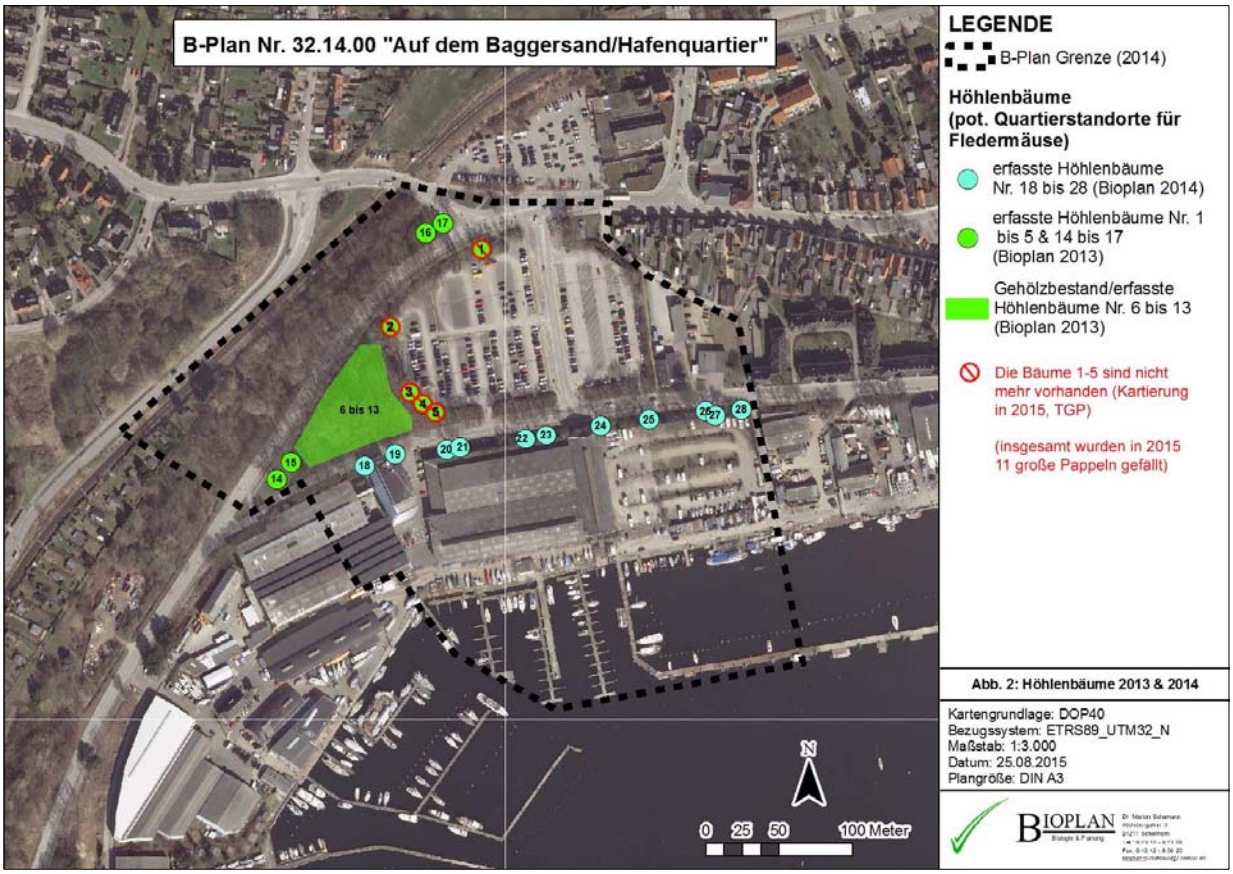


Abb. 6: Höhlenbäume innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Bioplan 2015)

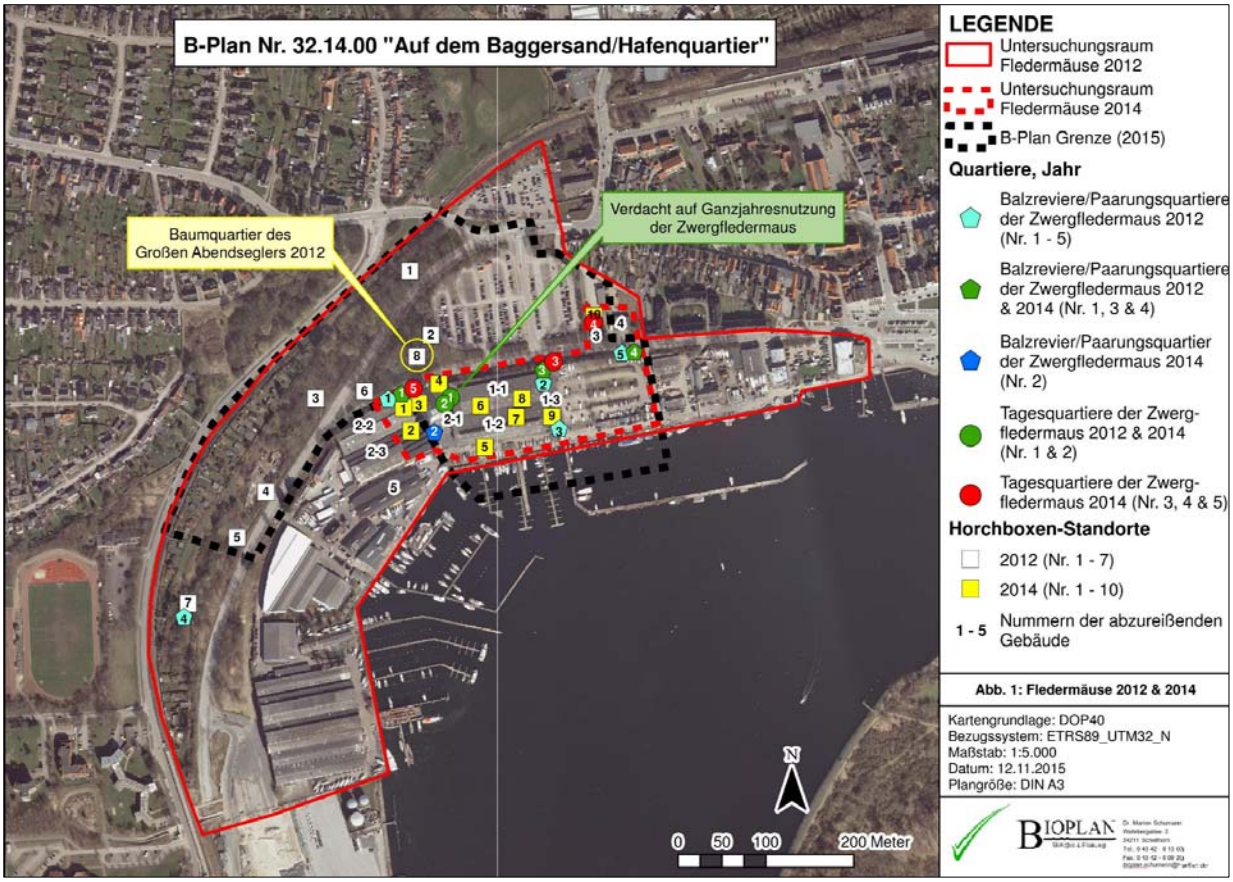


Abb. 7: Fledermausfundorte innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Bioplan 2015).

Der unmittelbare Vorhabenbereich mit dem zentralen Parkplatz und dem Gehölz zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße „Auf dem Baggersand“ ist als Nahrungsraum von mittlerer Bedeutung, da hier zwar bis zu vier Arten (Kleiner Abendsegler, Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus) gejagt haben, meistens jedoch nur Einzeltiere jagend angetroffen wurden.

Die Bewertung von Fledermauslebensräumen erfolgt in fünf Wertstufen (vgl. BIOPLAN2015).

In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Wertstufen kurz erläutert.

Wertstufe	Definition der Skalenabschnitte
I **Sehr hohe Bedeutung**	➢ **Quartiere** (Wochenstuben) von stark gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Fledermausarten (RL 2 und RL 1) sowie solchen des Anhangs II FFH-Richtlinie oder ➢ Große **Quartiere** (Wochenstuben) von gefährdeten Fledermausarten (RL 3 und RL G) oder ➢ Lebensräume mit **Quartieren** (Wochenstuben) von mindestens 4 Fledermausarten oder ➢ Bedeutende **Flugstraßen** von stark gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Fledermausarten (RL 2 und RL 1) sowie solchen des Anhangs II FFH-Richtlinie oder ➢ Bedeutende **Jagdgebiete** von stark gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Fledermausarten (RL 2 und RL 1) sowie solchen des Anhangs II FFH-Richtlinie oder ➢ Bedeutende **Flugstraßen** von mindestens 4 Fledermausarten
II **Hohe Bedeutung**	➢ **Quartiere** (Wochenstuben) von gefährdeten Fledermausarten (RL 3 und RL G) oder ➢ Große **Quartiere** (Wochenstuben) von ungefährdeten Fledermausarten (auch RL D und V) oder ➢ Lebensräume mit **Quartieren** (Wochenstuben) von mindestens 2 Fledermausarten oder ➢ Lebensräume mit einer hohen Anzahl von **Balzrevieren** der Rauhautfledermaus oder ➢ Lebensräume mit einer hohen Anzahl von **Balzrevieren** von mindestens zwei *Pipistrellus*-Arten oder ➢ Alle **Flugstraßen** ➢ Bedeutende **Jagdgebiete** einer gefährdeten Fledermausart (RL 3 und RL G) oder ➢ Bedeutende **Jagdgebiete** von mindestens 2 Fledermausarten oder ➢ **Jagdgebiete** von mindestens 4 Arten
III **Mittlere Bedeutung**	➢ Alle **Quartiere** (Wochenstuben, Balzquartiere etc.), die nicht in die Kategorien I oder II fallen oder ➢ alle **Flugstraßen**, die nicht in die Kategorien I oder II fallen oder ➢ Bedeutende **Jagdgebiete** einer ungefährdeten Fledermausart (auch RL D und V) oder ➢ Unbedeutende **Jagdgebiete** von mindestens zwei Fledermausarten oder ➢ Auftreten von mindestens 4 Fledermausarten
IV **Geringe Bedeutung**	➢ Funktionsräume mit Vorkommen von Fledermäusen, die nicht in die Kategorie I – III fallen
V **Sehr geringe Bedeutung**	➢ Gebiete ohne Vorkommen von Fledermäusen, bzw. mit negativen Auswirkungen auf Fledermäuse

Tab. 4: Rahmen für die Bewertung von Fledermauslebensräumen

Die Bedeutung des Fledermausuntersuchungsraumes 2014, im Bereich des Hafengebietes wird mit einer hohen Bedeutung belegt. Das Quartierangebot im Gehölzbestand erscheint hoch, es wurde jedoch lediglich regelmäßig ein Großer Abendsegler registriert, der offenbar in einer der Pappel ein Tagesversteck bezogen hatte. Das Potenzial als Winterquartier in den alten, mächtigen Pappeln ist hoch.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der (kleinräumige) Untersuchungsraum eine höchstens mittlere Bedeutung als Fledermaus-Teillebensraum darstellt. Das Artenrepertoire

wird von der Zwergfledermaus dominiert, einer in Schleswig-Holstein häufigen und weit verbreiteten Art. Die Aktivitäten können als durchschnittlich eingestuft werden. Eine Funktion als regelmäßig genutztes Jagdhabitat hat der Wald entlang der Grenzlinien zu den Straßen Auf dem Baggersand und Travemünder Landstraße sowie zum Parkplatz, wo an einem Erfassungstermin sehr hohe Jagdaktivitäten registriert wurden (vgl. BIOPLAN 2015).

Innerhalb der Geltungsbereiche konnten keine Flugstraßen von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Da es sich bei allen Fledermausarten um streng geschützte Arten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie handelt, wird auf weitere Angaben im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen (BIOPLAN 2015).

Haselmaus

Nach den Ergebnissen der Potenzialanalyse (vgl. BIOPLAN 2012) weist das Untersuchungsgebiet mit seinen Brombeergestrüppen und den naturnahen Gehölzen geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus auf. Da das Gebiet jedoch isoliert im Siedlungsraum liegt, bestehen keine geeigneten Anbindungen an Wälder oder heckenreiche (Natur-)Landschaften die für die Verbreitung der Art erforderlich sind. Aufgrund der Lage und der Ausstattung des Geländes ist ein Vorkommen der Haselmaus auszuschließen.

Vorbelastung

Generell unterliegen bzw. unterlagendie Flächen innerhalb der Geltungsbereiche aufgrund der Nutzungen Beeinträchtigungen. Dazu gehören folgende Vorbelastungen:

- Flächenversiegelung (Straßen, Parkflächen, Gewerbeflächen);
- Verlärmung, Störung von Tierpopulationen und Schadstoffemissionen, v.a. an Hauptverkehrsstraßen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase kommt es zu Störungen und Lärmbelastungen durch Bautätigkeit und externen Verkehr.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Realisierung der Wohn- und Sondergebietsflächen inklusive Straßen, Zufahrten und Flächen für die Ver- und Entsorgung werden überwiegend bereits versiegelte Flächen überbaut und nahezu vollständig versiegelt. Im östlichen Plangebiet wird die Gehölz- und Waldfläche nördlich der Travemünder Landstraße überbaut und geht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Die Gehölzflächen, welche den Parkplatz „Baggersand“ umgeben, werden im Rahmen des Bebauungsplans vollständig überplant. Durch die Baumaßnahmen an dem Bürogebäude geht ein Ganzjahresquartier der Zwergfledermaus verloren. Das Dreieckswäldchen zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand bleibt zum überwiegenden Teil im Rahmen der Planungen erhalten und kann somit weiterhin als Lebensraum von Fledermäusen und Brutvögeln genutzt werden. Die Fläche wird als Grünfläche dargestellt. Der planerische Grundgedanke (Erhalt der baumbestandenen Fläche) bleibt erhalten, das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird nicht verändert.

Durch die Sanierung von Gebäuden im Bereich des Fischereihafens könnten Fledermausquartiere verloren gehen.

Aus dem Umfang der in Anspruch zu nehmenden Flächen und deren Bedeutung unter Berücksichtigung der Vorbelastung ergeben sich nachteilige Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus der Nutzung der Wohn- und Sondergebietsflächen ergeben sich im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Hinblick auf die verbleibenden Arten und Lebensgemeinschaften geringe nachteilige Auswirkungen durch Störungen im Umfeld der verbleibenden bzw. neu entstehenden Vegetationsflächen.

Ergebnis

Im Wesentlichen gehen durch die Überbauung und nahezu vollständige Versiegelung der Flächen im Plangeltungsbereich Biotope und damit Habitate für Tiere, insbesondere Brutvögel und Fledermäuse verloren. Vom Verlust sind insbesondere die Gehölz- und Waldflächen nördlich der Travemünder Landstraße betroffen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass großflächig bereits versiegelte Bereiche ohne Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere umgenutzt werden. Durch die Sanierung von Gebäuden könnte es zum Verlust von Fledermausquartieren kommen.

Baubedingt und betriebsbedingt ist im Plangeltungsbereich sowie in den angrenzenden Bereichen von geringen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere auszugehen.

Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen

Innerhalb der Geltungsbereiche sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechts wird für diesen Bebauungsplan ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (vgl. BIOPLAN 2015) formuliert. Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die Vorkommen von europäisch geschützten Arten (Vögeln und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) dargestellt. Für den Untersuchungsraum sind Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln relevant.

Durch das Vorhaben werden Gehölzflächen beseitigt. Zum Teil gehen auch Einzelbäume mit Bedeutung als Tages- und/oder Paarungs-Quartier für Fledermäuse verloren. Das Bürogebäude im südlichen Bereich des Plangebietes wird saniert, sodass dort Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen verloren gehen können.

Während die nur durch Verlust von Nahrungsräumen betroffenen Arten ausweichen können, verlieren die Brutvögel der Gehölze und Wälder sowie Fledermäuse (Zwergfledermäuse: Ganzjahresquartier) ihre Fortpflanzungsstätte. Damit wird ein Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG verletzt. Mit relativ einfachen Ausgleichsmaßnahmen (Anlegen neuer Gehölze / Ersatzquartiere) kann für die meisten Arten, da sie ungefährdet sind und günstigen Erhaltungszustand aufweisen, die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*)

1. *Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

   Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 34

LNatSchG-SH). Auch die Fällung der Gehölze wird außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot in Bezug auf Fledermäuse werden Baumfällarbeiten erst dann durchgeführt, wenn sich keine Fledermäuse mehr in Sommerquartieren befinden können (Zeitpunkt der Fällungen erst nach ersten Frostnächten bzw. andauerndem Nachtfrost). Auf dem Baggersand 17 sind bei der Sanierung des Gebäudes artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Dazu sind im Juni vor Beginn der Sanierung Untersuchungen zur genauen Lokalisierung des Quartiers durchzuführen. Das Quartier ist anschließend (im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 30.09.) unbrauchbar zu machen. Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme) müssen zu diesem Zeitpunkt ortsnah zur Verfügung stehen. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

2. *Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

   Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind.

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

   Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten werden beschädigt bzw. zerstört. Für die betroffenen Vögel können jedoch Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden, die neue Lebensräume schaffen. Mit ihnen würde die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten in räumlicher Nähe neu geschaffen, so dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten blieben.

   In Bezug auf Fledermäuse gehen Quartierstrukturen in Gehölzen und in Gebäuden verloren. Durch das Aufhängen von Fledermauskästen kann der Verlust entsprechend ausgeglichen werden.

4. *Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

   Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

   Um den artenschutzrechtlichen Erfordernissen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nachzukommen, ist unter anderem auszuschließen, dass Fledermäuse im Zuge der Baumfällarbeiten getötet werden. Um nach Möglichkeit sicher zu stellen, dass sich zum Fällzeitpunkt oder Gebäudeabriss keine Fledermäuse mehr in ihren Sommerquartieren befinden, sollten die Fällarbeiten zwingend erst nach den ersten Frostnächten bzw. solange Nachtfrost andauert durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in Kapitel 6.4.6 detailliert beschrieben.

Unterlagen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

In Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), hier konkret im Hinblick auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Kennziffer DE 2030-392) und im Hinblick auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (Kennziffer DE 2031-401) werden im Rahmen der Umweltprüfungen FFH-Verträglichkeitsprüfungen durchgeführt (vgl. Lutz 2015).

Für die Lebensräume und Arten der Natura 2000 – Gebiete entstehen keine Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans, die zur Verkleinerung der dortigen naturnahen Gehölz- oder Ruderalflächen führen, haben keine Wirkung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes. In den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sind völlig andere Lebensräume (Gewässer und –ufer, marine Bereiche) aufgeführt. Auch die Erhaltungszielarten Fischotter und Fische (insbesondere Schlammpeitzger) sind nicht betroffen. Veränderungen im Gebäudebestand hätten ohnehin keine Wirkung.

Fernwirkungen in Form von Schadstoff- oder Energieemissionen, die in das FFH-Gebiet übergreifen könnten, sind schon durch die Zielsetzung einer Wohnbebauung und touristischen Attraktivitätssteigerung des Geländes ausgeschlossen und wären auch durch allgemeine Schutzvorschriften für die Umweltmedien Wasser und Luft ohnehin unzulässig.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht beeinträchtigt.

Die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes umfassen einerseits Wasservögel, die durch Eingriffe durch die Festsetzungen des B-Plans nicht betroffen wären, andererseits typische Arten alter Wälder, die hier ebenfalls keine unterstützenden Lebensräume finden (vgl. BIOPLAN 2015). Die Plangebiete haben durch ihre Entfernung von mehr als 1.500 m keine Bedeutung für das Vogelschutzgebiet. Demzufolge haben Veränderungen im innerhalb der Plangebiete keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ ist somit nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des EG-Vogelschutzgebietes DE 2031-401 „Traveförde“ ist ebenfalls nicht zu erwarten.

6.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Die Plangebiete sind zum größten Teil durch Asphalt und Beton-Verbundsteinpflaster befestigt und dient als Parkplatz bzw. Straßenverkehrsfläche oder ist bebaut. Regionalgeologisch betrachtet liegen die Plangebiete unmittelbar südlich einer Grundmoräne der Weichsel-Kaltzeit aus Geschiebelehm bzw. –mergel. Die Plangebiete selbst befinden sich im Bereich künstlicher Aufschüttungen bzw. Aufspülungen.

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung (vgl. Mücke 2014b) wurden im Untersuchungsgebiet Kleinrammbohrungen durchgeführt. Aus den Ergebnissen der Bodenproben geht folgender geologischer Aufbau im Untersuchungsgebiet im Bereich der Waldflächen und der Parkplatzfläche nördlich der Straße Auf dem Baggersand hervor:

Schicht	Hauptbestandteil	Nebenbestandteile	Genese	Mächtigkeit* [m]	Tiefenbereich* [m u. GOK]
1[1)]	Fein-und Mittelsand	starkhumos	Auffüllung/ Oberboden	0,3	0,15-0,4
2	Fein-und Mittelsand	grob sandig,	Auffüllung	1,6	0,06-2,5

3[2)]	Schluff	sandig, kiesig	Auffüllung	0,4	1,9-3,3
4a	Fein-und Mittelsand	grobsandig, bereichsweise Muddenlage	glazifluviatile Sande	2,2	1,5-6,5
4b[3)]	Schluff	tonig, organisch	limnisch (Mudde)	1,2	1,6-4,7
5	Schluff	tonig, sandig, kiesig	glazifluviatil (Geschiebemergel)	>5,4	3,6-9,0

* *Mittelwerte*
[1)] *Oberböden wurden nur im Bereich der Waldfläche und des sogenannten „Dreieckswäldchen“*
[2)] *Bindige Auffüllungen wurden lediglich in einer Kleinrammbohrung im Waldbereich nördlich der Travemünder Landstraße angetroffen*
[3)] *In den glazifluviatilen Sanden sind bereichsweise Mudden zwischengeschaltet*

Tab. 5: Geologischer Aufbau im Untersuchungsgebiet im Bereich der Waldflächen und der Parkplatzfläche nördlich der Straße Auf dem Baggersand

Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen südlich der Straße Auf dem Baggersand ist mit einer maximalen Mächtigkeit von 1,80 m unterhalb der Geländeoberkante (u. GOK) ein sandiger, humoser Auffüllboden mit einzelnen Bauschuttresten anzutreffen. Unter dieser Schicht folgt eine weitere aufgespülte Auffüllung aus Fein- und Mittelsanden mit örtlichen Muddestreifen. Der Sand erreicht Schichtdicken von wenigen Dezimetern bis zu vier Metern Mächtigkeit.

Altlasten

Als Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung (vgl. Mücke GmbH 2014b) für den Bereich nördlich der Straße Auf dem Baggersand geht hervor, dass die aufgeschlossenen Auffüllungen im Untersuchungsgebiet hauptsächlich aus umgelagerten bzw. aufgespülten Sanden ohne erkennbare Bauschuttanteile bestehen. Aufgrund der historischen Erkundung (vgl. Mücke GmbH 2014a) ist eine altlastenrelevante ehemalige Nutzung der untersuchten Flächen auszuschließen. Die für eine abfallrechtliche Einstufung der Auffüllungen durchgeführten Laboranalysen von Auffüllungsmischproben belegten unauffällige Schadstoffgehalte.

In den Proben aus dem Grundwasserabstrom wurden keine auffälligen Schadstoffgehalte detektiert. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen geben keine Anhaltspunkte für eine auf dem Untersuchungsgelände vorliegende Grundwasserverunreinigung durch eingetragene Kraftstoffe aus der Parkplatznutzung und keinen Beleg für durch Sicker- und Grundwasser gelöste bzw. mobilisierte auffüllungsbezogene Schadstoffe. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass in den untersuchten Flächen keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen. Eine relevante Gefährdung über die Wirkungspfade Boden -Mensch und Boden - Grundwasser ist für die untersuchten Flächen auszuschließen.

Auf dem Grundstück südlich der Straße Auf dem Baggersand wurden an zwölf Punkten Bodenverunreinigungen ausgewiesen, die vorsorglich entfernt werden sollten bzw. beim Ausbau abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Aufgrund der Bodenverunreinigungen wird empfohlen, auf dem Grundstück stattfindende Erd- bzw. Tiefbauarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um verunreinigten Boden fachgerecht zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen (vgl. Mücke GmbH2009).

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen, also eine Sanierung der Bodenverunreinigungen wird auf der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) geregelt. Geplant und mit der Fachbehörde abgestimmt ist ein vollständiges Abgraben und ordnungsgemäßes Entsorgen der Bodenverunreinigungen im Zuge des Baus der geplanten Tiefgaragen. Die Sanierung ist technisch machbar, wirtschaftlich vertretbar und zumutbar. Damit wird das Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-

Grundwasser entfernt, so dass das Grundstück nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkungen für Wohnbebauung genutzt werden kann. Der ausgekofferte Bereich ist anschließend mit unbelastetem Boden zu verfüllen. Die Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die Auffüllböden ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen. Im Sinne des Erlasses zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten...“ Punkt 2.1.5 wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen (allgemeine „Warnfunktion“), da der Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden soll.

Im Innenhof des Bürogebäudes Auf dem Baggersand 17 wurden bereits 2006 sanierungswürdige Belastungen durch MKW nachgewiesen. Hier liegt eine schädliche Bodenveränderung nach BBodSchG vor. Vertikal konnte der Schaden eingegrenzt werden. Die im Tiefenbereich 1,5 bis 2,0 m unter GOK festgestellte Bodenbelastung war in einer Tiefe von 3,0 bis 4,0 m unter GOK nicht mehr nachvollziehbar, ein Austrag der Schadstoffe in das Grundwasser konnte seinerzeit jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Kontaminationsfläche wurde somit im Bebauungsplan 32.07.00 (2007) als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.Mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Gutachter wurde nun vereinbart, dass eine Messung (2 Messstellen) durchgeführt werden soll, um zu prüfen, ob das Grundwasser durch MKW verunreinigt ist. Dies wurde an den Eigentümer weitergeleitet.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 32.14.00 wird der Geltungsbereich im Bereich des Grundstückes Auf dem Baggersand 17 zum Entwurf jedoch nunmehr verkleinert, so dass der Innenhof nicht mehr (neu) überplant wird. Auf den Bebauungsplan 32.07.00 wird verwiesen.

Die südöstlich des Hochhauses vorhandene Kontaminationsverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Motorenwerkstatt wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung im Jahr 2006 nicht weiter untersucht, sondern soll bei stattfindenden Bau-/Erdbaumaßnahmen geprüft werden. Dieser Bereich war im Bebauungsplan 32.07.00 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Im Sinne des Erlasses zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten...“ Punkt 2.1.5 wird im Bebauungsplan weiterhin auf eine mögliche Gefährdung durch Bodenbelastung und die erforderliche Berücksichtigung durch Kennzeichnung der Kontaminationsverdachtsfläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB hingewiesen (allgemeine „Warnfunktion“). Eine höherwertige Nutzung als eine gewerbliche Nutzung (z.B. Wohnen) kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch potenzielle Auffüllböden ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Bericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist ein fachgutachterlich erstelltes Konzept zum vorgesehenen Bodenmanagement mit der unteren Bodenschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden wird zwischengelagert. Durch die Einrichtung von Baustraßen bzw. Baustellen werden Flächen beansprucht.

Als Empfehlung geht aus dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung hervor (vgl. Mücke GmbH 2014b), die Erd- und Tiefbauarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um ggf.

bei Antreffen von kleinräumigen auffälligen Bodenbereichen diese zu prüfen und ggf. den weiteren Umgang festzulegen und zu koordinieren. Die Bodenmassen sind dabei entsprechend der behördlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Insgesamt erfolgt eine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung auf ca. 1,78 ha. Es werden aber zum überwiegenden Teil bereits teil- bzw. vollversiegelte Flächen für die Errichtung der Wohn- und Sonderflächen innerhalb der Geltungsbereiche genutzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und einer Erhöhung des Verkehrs aufgrund der Flächennutzung in den Plangebieten des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden unwahrscheinlich.

Ergebnis

Baubedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Bodenarbeiten unter den genannten Vorgaben durchgeführt werden. Aufgrund der geplanten Versiegelung der Flächen und der vorhandenen Flächenqualitäten sind anlagebedingt v.a. im nördlichen Bereich der Geltungsbereiche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes zu erwarten. Betriebsbedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich zwei verrohrte Oberflächengewässer. Dabei handelt es sich um die Moorbek und die Rönnau. Innerhalb der Geltungsbereiche verlaufen beide Gewässer verrohrt. Moorbek und Rönnau gehören nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck zum Grümzug „Rönnau und Moorbek“.

Südwestlichder Plangebiete befindet sich das Oberflächengewässer Trave. Bei der Trave handelt es sich um eine Bundeswasserstraße (Gewässer I. Ordnung gemäß Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein, zuletzt geändert am 16.03.2015), welche zwischen der Teerhofinsel am Rande des Stadtgebietes im Nordosten des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck-Travemünde innerhalb des FFH-Gebietes „Traveförde und angrenzende Flächen (FFH DE 2030-392)“ verläuft.

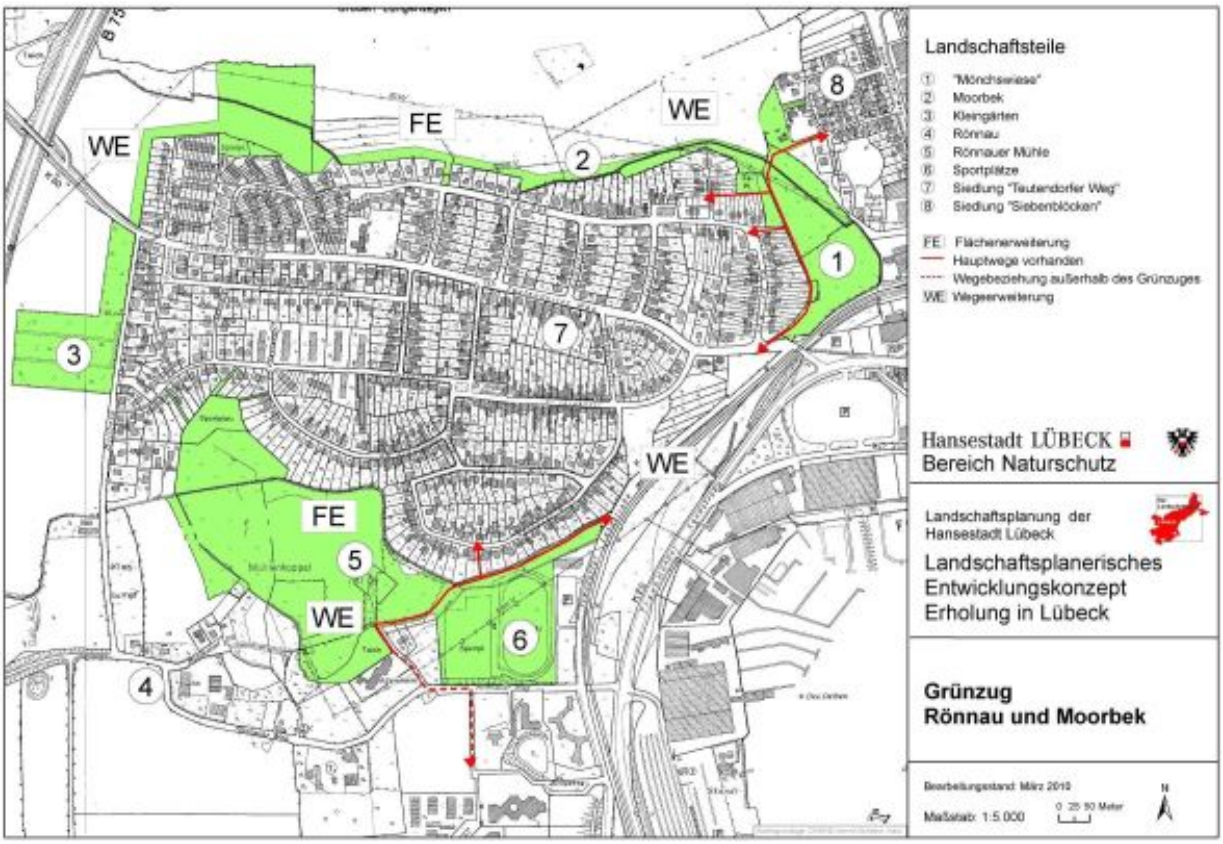


Abb. 8: Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck, hier: Grünzug Rönnau und Moorbek (Quelle: Hansestadt Lübeck 2010)

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet „Lübeck-Nord“.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung (vgl. Mücke GmbH 2014b) wurde auch der Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet ermittelt. Der Grundwasserspiegel im Bereich nördlich der Straße „Auf dem Baggersand“ wurde im Untersuchungsgebiet zwischen 1,30 m und 2,81 m unter GOK festgestellt. Den Grundwasserleiter bilden die aufgefüllten (Schicht 2, vgl. Kapitel 6.2.3, Tab.5) und die geogenen Sande (Schicht 4a, vgl. Kapitel 6.2.3, Tabelle 5). Der Grundwasserleiter wird im Untersuchungsbereich nach unten durch den schwer durchlässigen Geschiebemergel (Schicht 5, vgl. Kapitel 0, Tab.5) begrenzt. Entsprechend der Lage des Grundstücks zur Vorflut Trave ist von einer von Nord nach Süd gerichteten Grundwasserströmung auszugehen.

Im oberflächennahen Grundwasser wurden Temperaturen zwischen 15,1°C und 18,6°C ermittelt. Die im Untersuchungsgebiet festgestellte heterogene Temperaturverteilung im oberflächennahen Grundwasser ist auf anthropogene Einflüsse (Ver-und Entsorgungsleitungen) zurückzuführen. Die gemessenen pH-Werte befinden sich zwischen 6,98 bis 7,05 und liegen zumeist im leicht basischen Bereich. Die Leitfähigkeiten im Grundwasser sind leicht erhöht und auf den Einfluss des brackigenTravewassers zurückzuführen. Als Ergebnis der Grundwasserproben ist insgesamt ein schwachoxidierendes Redox-Milieu[4] zu belegen. Im Grundwasser wurden Sauerstoffgehalte zwischen 1,6 mg/l und 4,0 mg/l ermittelt.Das oberflächennahe Grundwasser auf den Flächen südlich der Straße Auf dem Baggersand steht ca. 1,8 m unterhalb der Geländekante an.

[4] Das Redoxpotenzial beschreibt dabei das Konzentrationsverhältnis von oxidierten und reduzierten Stoffen und somit die elektrochemischen Bedingungen im Wasser

Durch die Nutzung als Parkplatzgelände nördlich der Straße Auf dem Baggersand und die Bebauung entlang der Trave ist im Bereich der versiegelten Flächen als Vorbelastung von einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Altlasten

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung (vgl. Mücke GmbH 2014b) für den Bereich nördlich der Straße „Auf dem Baggersand“ wurden Grundwasserproben genommen und auf die Konzentration an organischen Schadstoffen geprüft. Dabei konnten keine Konzentrationen der untersuchten organischen Schadstoffe festgestellt werden. Die Schwermetalluntersuchungen (Blei, Cadmium, Quecksilber, Thallium, Zink, Chrom, Nickel, inkl. Arsen) ergaben keine nachweisbaren bis unauffälligen Konzentrationen.

Mit Hilfe der sogenannten Sickerwasserprognose sollen die Gefahren für das Grundwasser abgeschätzt und beurteilt werden, die von bestehenden Altlasten und altlastenrelevanten Verdachtsbereichen bzw. von kontaminierten Materialien ausgehen können. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass aufgrund der gemessenen Schadstoffgehalte in den Bodenproben und Schadstoffkonzentrationen im Grundwasserabstrom des Untersuchungsbereiches kein erhöhtes Schadstoffquellpotential auf dem Standort abzuleiten ist. Generell wurden sowohl im Boden als auch im Grundwasser keine Schadstoffe in relevanten Konzentrationen nachgewiesen. Es kann ausgeschlossen werden, dass relevante Schadstoffmengen als wässrige Lösung in den Untergrund gelangt sind (vgl. Mücke GmbH 2014b).

Im Bereich des Fischereihafens kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse (vgl. Mücke GmbH 2009) das Vorliegen einer sanierungswürdigen Grundwasserverunreinigung auf dem Grundstück ausgeschlossen werden.

Auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 und 6.2.3.1 wird verwiesen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Es entstehen Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte, welche aber im Rahmen einer fachgerechten Bauabwicklung minimiert werden. Insgesamt ist daher mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Netto-Neuversiegelung im Umfang von 1,77 ha wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet verringert. Durch die weitere Überbauung / Versiegelung der Flächen ist mit einer Verringerung der Versickerung des Niederschlagswassers für den Boden- und Grundwasserhaushalt zu rechnen.Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut Baugrunduntersuchung im Bereich der untersuchten Flächen grundsätzlich möglich. Aufgrund des geringen Flurabstandes zum Grundwasser ist im Bereich des Parkplatzes Baggersand lediglich eine Flächen- und Muldenversickerung möglich. Bei der Erstellung der geplanten Tiefgaragen innerhalb des Geltungsbereichs ist ein erhöhter Aufwand für Spezialtiefbau- und Wasserhaltungsmaßnamen zu beachten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Dachbegrünung (vgl. B-Plan Festsetzungen) ist eine Verminderung des Eingriffs auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Dächern der Gebäude bzw. der Tiefgarage gespeichert und so verzögert abgegeben wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Eintrag von Schadstoffen am Straßenrand aufgrund einer Zunahme des Verkehrs im Bereich der ehemaligen Waldfläche im Norden der Plangebiete zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung wird jedoch von einer geringen Beeinträchtigungsintensität ausgegangen.

Ergebnis

Anlagebedingt ist aufgrund der Versiegelung der Bodenoberfläche und der Verringerung der Versickerung mit nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu rechnen, die z.T. durch die Anlage von Dachbegrünungen vermindert werden.

Die Oberflächenentwässerung ist wie folgt geplant.

Hafenzone / Fischereihafen

Das im Bereich der Hafenzone anfallende Niederschlagswasser soll über Rinnen bzw. Straßenabläufe an der Oberfläche einem neu herzustellenden Regenwasserkanal zugeführt werden. Dieser soll das gesammelte Niederschlagswasser nach einer erforderlichen Regenwasserbehandlung gemäß DWA-M 152 über Einleitstellen in die Trave leiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist aufgrund der Garagengeschosse schwierig.

Hinweis: Entsprechende Einleitererlaubnisse für das Einleiten des Niederschlagswassers in die Trave werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Eine Vorreinigung vor Einleitung nach Stand der Technik ist vorgesehen. Bzgl. der erforderlichen Leitungen wurden bereits Abstimmungsgespräche mit der unteren Wasserbehörde geführt.

Auf dem Baggersand

Das im Erschließungsbereich anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen soll über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in das bestehende Kanalnetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck eingeleitet werden. Weiterhin ist geplant, die Oberflächenentwässerung der privaten Flächen über Grund- und Sammelleitungen mit einem Anschluss an das im Zuge der Maßnahme umzulegende Gewässer Moorbek (Gewässer als Bestandteil der Kanalisation) östlich des Gebietes zu regeln. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist aufgrund des Garagengeschosses schwierig. Die Einleitung des gefassten Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgt ungedrosselt.

Parkplatz östlich der Travemünder Landstraße

Das auf dem geplanten Parkplatz anfallende Niederschlagswasser soll über die Profilierung der Oberfläche einem Muldensystem zwischen den einzelnen Parkplätzen gefasst werden. Über Straßenabläufe soll die Ableitung in einen neu herzustellenden Regenwasserkanal unterhalb der Verkehrsflächen erfolgen. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser nach einer erforderlichen Regenwasserbehandlung gemäß DWA-M 153 in das Gewässer Rönnau einzuleiten. Die Kanalisation quert den geplanten Parkplatz im mittigen Bereich. In Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck ist geplant, dass das Regenwasser innerhalb des herzustellenden Kanalnetzes sowie z.T. in Speicherbecken innerhalb der verbleibenden unversiegelten Flächen zurückgehalten wird. Die Einleitung in die Kanalisation erfolgt mit einem gedrosselten Abfluss von 10 l/(s*ha).

Hinweis: Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanäle Moorbek und Rönnau wird nach Rücksprache mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck keine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz(WHG) erforderlich.

Für Grundwasser und Oberflächengewässer ist bau- und betriebsbedingt nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen

6.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Bestand

Schleswig-Holstein befindet sich im Bereich der für Mitteleuropa charakteristischen Westwinddrift. Der häufige Durchzug zyklonaler Tiefdruckwirbel und die Nähe zur Nord- und Ostsee führen zu einem gemäßigt feuchtentemperierten und ozeanisch geprägten Klima. Die unmittelbare Nähe zur Ostsee bringt hohe Windgeschwindigkeiten und ein gut durchlüftetes Regionalklima im Raum Lübeck mit sich. Die Trave wirkt ebenfalls temperaturausgleichend. Durch das Relief, den Bewuchs und die Bebauung prägen sich kleinräumig unterschiedliche Mikroklimata aus.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist der überwiegende Teil der Plangebiete mit dem Parkplatz Baggersand und den Hafennutzungen mit einer geringen Luftqualität ausgewiesen. Die Bereiche mit einer vergleichsweise hohen Luftbelastung sind durch einen großen Anteil am Ort erzeugter Emissionen (insbesondere durch den Skandinavienkai) gekennzeichnet. Das Vorhandensein von Grünflächen mit Baumbestand innerhalb der Plangebiete trägen zur Frischluftentstehung bei und mindern die Staub- und Schadstoffanreicherung.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf Klima / Luft zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

In Bezug auf das Plangebiet besteht bereits eine kleinklimatisch wirksame Versiegelung und Bebauung. Die zusätzliche Neuversiegelung wird hier keine erheblichen Veränderungen mit sich bringen. Die vorhandene Waldfläche („Dreiecksfläche“) im Osten der Plangebiete bleibt zum größten Teil erhalten. Die Fläche wird als Grünfläche dargestellt. Der planerische Grundgedanke (Erhalt der baumbestandenen Fläche) bleibt erhalten, das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird nicht verändert. Die Gehölzfläche im Norden geht durch die Errichtung der neuen Parkplatzfläche verloren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit keinen wesentlichen Änderungen der klimatischen Verhältnisse zu rechnen.

Auf Grund der Vorbelastungen sowie durch die starke Überprägung des Kleinklimas durch die großklimatische Wettersituation sind die Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch das Bauvorhaben als unerheblich einzustufen. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die begrenzte Ausdehnung des Vorhabens nicht beeinflusst.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Ergebnis: Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft kommt es bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen.

6.2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Die Plangebiete werden im Norden von der Travemünder Landstraße geprägt, die nördlich und südlich von Gehölzstreifen gesäumt ist. Im Osten schließt sich an das Plangebiet der historische Ortskern von Travemünde an. Im Süden schließen sich weitere Gewerbeflächen, Wasserflächen und der Skandinavienkai an. Die Gehölzflächen des Plangebietes stellen damit ein Grünelement innerhalb des Stadtgefüges dar. Entlang der Travemünder Landstraße stehen Bäume (Birken) zum Teil innerhalb geschlossener Gehölzbestände und zum Teil als Einzelbäume (vgl. Abb. 8)

Die Parkplatzfläche Baggersand ist von Gehölzen umgeben und ist vollständig versiegelt (vgl. Abb. 9). Der südliche Bereich des Plangebietes wird von gewerblichen Bauten geprägt (vgl. Abb. 12-13). Daran schließt sich der Hafen mit Liegeplätzen für Segel- und Motorboote sowie Verkaufsständen für frischen Fisch (vgl. Abb. 14) und der Wohnmobilstellplatz an.

Nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck handelt es sich beim nördlichen Bereich der Plangebiete um den Landschaftstyp „Stadtlandschaft – Siedlung“ und beim südlichen Bereich um den Landschaftstyp „Stadtlandschaft – Industrie/ Gewerbe“. Die Gewerbe- und Parkplatzflächen werden im Landschaftsplan mit einer sehr geringen Wertstufe bewertet. Die Gehölzflächen erhalten dagegen eine hohe Wertstufe.

Abb. 8: Gehölzbestand entlang der Trav. Landstraße

Abb. 9: Parkplatz Baggersand, Blick aus Südwesten

Abb.10: Weg zwischen „Dreickswäldchen“ und Parkplatz „Baggersand“

Abb. 11: „Dreieckswäldchen“ mit vorgelagerten Weidenbäumen

Abb. 12: „Verwaltungsgebäude „Trave Docks“ (Auf dem Baggersand 17) mit Baumbestand

Abb.13: Gewerbehalle Am Baggersand 15

Abb. 14: Hafenfläche

Quelle Abb. 8 bis 14 jeweils eigenes Foto vom 10.08.2015

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Infolge der Baumaßnahmen ist aufgrund von Baustellenverkehr sowie Material- und Bodentransporten von temporären Beeinträchtigungen durch Schall- und Schadstoffemissionen bzw. Erschütterungen auszugehen. Aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet ist im Umfeld der Plangebiete demzufolge nur mit geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch den Bau der Gebäude, Straßen, Parkplätze etc. zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da es sich beim dem Plangebiet in erster Linie um gewerbliche Flächen im Hafenbereich und die zentrale Parkfläche „Baggersand“ handelt, die für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung haben ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht von erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild auszugehen. Für die geplanten Gebäude werden maximale Höhen von ca. 14,00 m über Gelände auf dem Baggersand, ca. 17,00 m über Gelände im Bereich Fischereihafen und ca. 23,00 m über Gelände für das Bestandsgebäude Auf dem Baggersand 17 festgesetzt. Das Landschaftsbild wird sich im Bereich der derzeit vorhandenen Waldfläche verändern. Die Waldfläche ist bereits heute von Verkehrstrassen (Straßen, Eisenbahnstrecke) umgeben und somit vorbelastet. Die Parkplatzflächen im Norden und Westen der Plangebiete werden mit Gehölzen eingefasst. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist der Erhalt des überwiegenden Teiles des

„Dreieckswäldchen“, die Baumpflanzungen entlang der Straße Auf dem Baggersand sowie die Begrünung der Innenhöfe innerhalb der Wohngebiete anzurechnen.

Da das Plangebiet derzeit fast vollständig versiegelt ist und der Bereich Fischereihafen und Baggersand keine positive landschaftsbildprägende Bedeutung hat, ist durch die Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Mit der Bebauung wird eine Veränderung des Ortsbildes in diesem Bereich einhergehen. Die Bebauung fügt sich in das heterogene Umfeld ein und bildet gleichzeitig ein erkennbares und identitätsstiftendes Quartier mit Wiedererkennungswert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorhandene intensive touristische Nutzung der Plangebiete ist nicht von nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auszugehen.

Ergebnis

In Bezug auf das Landschaftsbild ist bau-/ anlage- und betriebsbedingt nicht von nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter sind als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Zu den sonstigen Sachgütern im eigentlichen Sinn zählen gesellschaftliche Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben, wie Brücken, Türme, Tunnel, aber auch Gebäude etc. Aufgrund der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgte (Baumaterial, usw.) sind sie zu erhalten.[5]

Innerhalb der Plangebiete befinden sich keine geschützten Denkmale. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und die gewerblich genutzten Hallen zu erwähnen. Das Verwaltungsgebäude im Süden des Plangeltungsbereiches wird planungsrechtlich entsprechend berücksichtigt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Es ist nicht mit erheblichen baubedingten Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans geht die Gewerbehalle im südlichen Bereich des Plangebietes verloren. Es handelt sich hierbei aber um abgängige Gebäude.

[5] Definitionen nach GASSNER et al. (2010)

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist nicht mit erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

6.2.8 Wechselwirkungen

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	**Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern**
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen, Voraussetzung für seine Erholung im bebauten Bereich/ Natur und Landschaft
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Geländeklima, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften - Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima	- Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Mögliche anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung)
Luft	- - Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere - - Mögliche Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - - anthropogene Vorbelastungen (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Tab. 6: Wechselwirkungen.

Soweit für das Vorhaben relevante Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, sind diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Es treten keine erheblich nachteiligen Auswirkungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf, die über die oben beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland in einer strukturellen Anpassungskrise, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Das gegenwärtige Wohnbauflächenpotenzial in Baulücken und Bebauungsplangebieten sowie die durch zukünftige Gebäudeabrisse entstehenden Bauflächen reichen nicht aus, um den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken. Die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau könnte den Zuzug nach Travemünde noch stärker befördern und würde Travemünder Bürgern erleichtern eine neue Wohnung zu finden bzw. Wohnungseigentum zu bilden. Im Wohnbaulandkonzept 2007 und seiner Weiterentwicklung sind mehrere mögliche Neubauflächen, darunter die Fläche Fischereihafen / Baggersand, genannt worden, die seitens der Stadtverwaltung der Hansestadt mittel- bis langfristig, auch über das Jahr 2020 hinaus, in einen Abwägungsprozess einbezogen werden. Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung von Fischereihafen / Baggersand als geplantes Vorhaben mit der Priorität I (Prioritätenliste der Stadtplanung vom September/November 2005) eingetragen.

Wenn auf den Flächen keine Bebauung stattfindet, bleibt der Parkplatz Baggersand sowie die Gewerbehallen am Fischereihafen erhalten und die Gehölzflächen / Wald entlang der Bahnflächen als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten sowie als Nahrungsraum für Fledermäuse erhalten. Es würde keine Attraktivierung des Bereiches mit einer größeren Durchlässigkeit zum Wasser eintreten. Der steigende Wohnungsbedarf würde dann möglicherweise auf ökologisch wertvolleren Flächen gedeckt werden.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.4.1 Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Laubbäume in folgendem Umfang zu pflanzen:
  - mindestens 3 mittelkronige Laubbäume je Innenhof im WA 1
  - mindestens 1 mittel-oder großkroniger Laubaum pro 300 qm Gartenfläche im WA 2

Anzupflanzende Bäume müssen, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

- Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche, Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ist ein stabiler artenreicher, gestufter Gehölzbestand mit Großgehölzen zu entwickeln.

- Innerhalb der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 8 großkronige Bäume und 5 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Eine gärtnerisch gestaltete Unterpflanzung aus Sträuchern und Stauden ist vorzusehen(vgl. Festsetzung B-Plan).

- Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume entlang der Travemünder Landstraße zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Erhaltungsfläche kann für maximal 4 Zufahrten in einer Breite von jeweils 6,0 m unterbrochen werden(vgl. Festsetzung B-Plan).

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

- Bei der Sanierung des Bürogebäudes/Hochhaus innerhalb des Sondergebietes 3 „Hafenquartier“ sind bei der Sanierung des Gebäudes artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten: Dazu sind im Juni vor Beginn der Sanierung Untersuchungen zur genauen Lokalisierung des Quartiers durchzuführen. Das Quartier ist anschließend (im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 30.09.) unbrauchbar zu machen. Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme) müssen zu diesem Zeitpunkt ortsnah zur Verfügung stehen. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind vor Fällung der Bäume/ vor Beginn der Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme müssen zu diesem Zeitpunkt ortsnah drei Fledermaus-Großraumhöhlen „Typ 1FW“ (Sommer- und Winterquartier für den groß Abendsegler) in Kombination mit drei Vogelkasten „Typ 1B“ und vier Großraum-Wochenstubenhöhlen „Typ 2FS“ (zur Koloniebildung von Kleinstfledermäusen, Pipstrellus-Arten) in Kombination mit vier Vogelkästen des „Typs 1B“ installiert werden (vgl. B-Plan-Festsetzung).

  Pro ausgewählten Baum/ Hangplatz sind ein Fledermaus- und ein Vogelkasten in Kombination zu installieren. Insgesamt sind sieben Hangplätze notwendig. Diese sollten in einiger Entfernung zueinander liegen, um eine Clusterbildung zu vermeiden und den jeweiligen Arten ausreichend Raum zu bieten. Der Fortbestand dieser Quartiere muss dauerhaft gesichert werden. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden (vgl. B-Plan-Festsetzung).

- Vorkehrungen für den Schutz gegen Lärm werden als Festsetzung im Bebauungsplan beschrieben.

- Anlage von Dachbegrünungen (extensive Dachbegrünung) mit Wildkräutern und Gräsern zur Schaffung von Nahrungsflächen für Vögel (vgl. Festsetzung Bebauungsplan) sowie für den Rückhalt von Niederschlagswasser auf der Fläche.

- Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Tiere (Vögel, Fledermäuse, nachtaktive Insekten) sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur (vgl. Festsetzung Bebauungsplan).

6.4.2 Zusammenfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des Baurechtserlasses vom 09. Dezember 2013. Dabei wird die neuversiegelte Fläche als Beeinträchtigung des Bodens und der Verlust von Biotoptypen mit kurzfristig bzw. mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten in Ansatz gebracht.Der südwestliche Teil des B-Plangeltungsbereiches 32.14.00 überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan 32.07.00. Das dort bestehende Planungsrecht wird in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Die Bilanzierung ist in vier Teilflächen gegliedert, um den Ausgleichsbedarf den unterschiedlichen Flächeneigentümern / Eingriffen zuordnen zu können.

Bestand	**Bedeutung für den Naturschutz**	**Größe in m²**	**Versiegelung**	**Ausgleichs-faktor**	**Ausgleichs-bedarf in m²**
(1) Teilbereich Baggersand (WA 2)					
Unversiegelte Fläche	allgemein	2.656	Vollversiegelung	0,5	1.328
Teilversiegelte Fläche	allgemein	-	Vollversiegelung	0,2	_
(2) öffentlichenStraßenverkehrsflächen und der **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg**					
Unversiegelte Fläche	allgemein	2.132	Vollversiegelung	0,5	1.066
Teilversiegelte Fläche	allgemein	-	Vollversiegelung	0,2	-
(3) Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze					
Unversiegelte Fläche	allgemein	8.025	Vollversiegelung	0,5	4.013
Teilversiegelte Fläche	allgemein	-	Vollversiegelung	0,2	-
(4) Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 1 - SO 3)					
Unversiegelte Fläche	allgemein	584	Vollversiegelung	0,5	292
Teilversiegelte Fläche	allgemein	7.317	Vollversiegelung	0,2	1.463
Summe		**20.714**			**8.162**

Tab. 7: Ausgleichsbedarf für unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens (Neuversiegelung)

Biotoptypen gemäß Plan Nr. 1		**Verlust in m²**	**Ausgleichs-faktor**	**Ausgleichsbedarf in m²**		
				gesamt	**(3) Park-platz**	**(2) Straßen-fläche**
Mittelfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte						
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze						
WFy	Laubholzforst	7.997	2	15.993		-
Öffentliche Straßenverkehrsflächen und **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg**						
WFy	Laubholzforst	551	2	1.102		
Gesamt:				**17.095**	7.997	1.102

Tab. 8.: Ausgleichsbedarf für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Arten- und Lebensgemeinschaften

Ansätze	Fläche in m²	davon Flächen in m² anteilig auf			
		(1) Teilbereich Baggersand	(2) öffentliche Straßenverkehrsflächen	(3) öffentliche Parkplätze	(4) Teilbereich Fischereihafen
1. Kompensationsansatz Boden	**8.162**	**1.328**	**1.066**	**4.013**	**1.755**
2. Kompensationsansatz Arten- und Lebensgemeinschaften	**17.095**	**-**	**1.102**	**15.993**	**-**
Kompensationsbedarf flächig gesamt	**25.257**	**1.328**	**2.168**	**20.006**	**1.755**

Tab. 9: Gesamt-Ausgleichsbedarf für unvermeidbare Beeinträchtigungen

Neben den betroffenen flächig erfassten Biotopen gehen auch Bäume verloren, die einzeln zu berücksichtigen sind. Die entfallenden Einzelbäume sind in Tabelle 10 aufgelistet.

Unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006) fallen:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe,
- Bäume in Reihen (mindestens 3) oder Gruppen (mindestens 5) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe,
- mehrstämmig ausgebildete Bäume mit Stammumfängen von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe,
- Ersatzpflanzungen, die als Ersatzmaßnahme auf Grund des Abschnittes III des Landesnaturschutzgesetzes, auf Grund der Stadtverordnung zum Schutze der Bäume in der Hansestadt Lübeck vom 09.06.1978 oder auf Grund des § 8 dieser Satzung erfolgten, unabhängig vom Stammumfang.

Nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind Ersatzpflanzungen grundsätzlich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Sofern das Pflanzen einheimischer Bäume aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist, können andere, standortgerechte Bäume als Ersatzpflanzung zugelassen werden. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu beseitigenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen (siehe Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck).

Baumnr.	Baumart		Stammumfang [cm]	Ausgleich
(4) Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 1 – SO 3)				
10	Schwarz-Pappel	*Populus x canadensis Hybride*	420	8
11	Sandbirke	*Betula pendula*	140	2
12	Sandbirke	*Betula pendula*	120	2
14	Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	60	1
15	Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	75	1
16	Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	120	2
17	Sand-Birke	*Betula pendula*	125	2

18	Sandbirke	*Betula pendula*	75	1
18a	Sand-Birke	*Betula pendula*	40	1
18b	Sand-Birke	*Betula pendula*	40	1
19	Stieleiche	*Quercus robur*	145	2
20	Sandbirke	*Betula pendula*	100	1
21	Sandbirke	*Betula pendula*	160	3
22	Sandbirke	*Betula pendula*	150	2
23	Feldahorn	*Acer campestre*	110	2
24	Amerikanische Roteiche	*Quercus rubra*	80	1
25	Silber-Pappel	*Populus alba*	290	5
26	Feld-Ahorn	*Acer campestre*	85	1
26a	Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	40	1
27	Feld-Ahorn	*Acer campestre*	130	2
29	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	100	1
30	Feldahorn	*Acer campestre*	75	1
32	Silber-Pappel	*Populus alba*	370	7
33	Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	90	1
34	Spitzahorn	*Acer platanoides*	160	3
35	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	125	2
36	Sandbirke	*Betula pendula*	140	2
37	Feldahorn	*Acer campestre*	120	2
38	Feld-Ahorn	*Acer campestre*	135	2
39	Robinie	*Robinia pseudoacacia*	160	3
40	Robinie	*Robinia pseudoacacia*	230	4
41	Feldahorn	*Acer campestre*	140	2
42	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	90	1
42a	Spitzahorn[6]	*Acer platanoides*	25	-
42b	Spitz-Ahorn[6]	*Acer platanoides*	25	-
			Gesamtausgleichsbedarf	***72***

(2) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg				
A	Sandbirke	*Betula pendula*	79	1
B	Sandbirke	*Betula pendula*	94	1
C	Sandbirke	*Betula pendula*	79	1
F	Sandbirke	*Betula pendula*	57	1
G	Sandbirke	*Betula pendula*	110	2
H	Sandbirke	*Betula pendula*	110	2
I	Sandbirke	*Betula pendula*	110	2
J	Sandbirke	*Betula pendula*	94	1
K	Sandbirke	*Betula pendula*	110	2
L	Sandbirke[6]	*Betula pendula*	63	-
			Gesamtausgleichsbedarf	***13***

[6] Baum ist nicht nach Baumschutzsatzung geschützt, da der Stammumfang < 80 cm

(3) Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze				
D	Sandbirke	*Betula pendula*	126	2
E	Sandbirke	*Betula pendula*	41	1
			Gesamtausgleichsbedarf	***3***
			Gesamtausgleichsbedarf Teilbereiche	**88**

Tab.10 Einzelbäume, Verlust und Ausgleichsbedarf

Gemäß den Vorgaben der Baumschutzsetzung der Hansestadt Lübeck wurde ein Ausgleichsbedarf für den Verlust von Bäumen ermittelt. Demzufolge sind zur Kompensation 88 Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm erforderlich.

6.4.3 Waldumwandlung, Flächenbedarf und Waldersatz

Die Gehölzflächen nördlich der Travemünder Landstraße und im Bereich des „Dreieckswäldchen“ sind als Waldflächen nach LWaldG eingestuft.

Für die Umwandlung der vorhandenen Waldflächen mit einer Größe von 12.860 m² ist auf Grund des LWaldG und in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Waldausgleich zu leisten (vgl. Tabelle 9). Der Wald ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Gemäß § 10 LWaldG Schleswig-Holstein ist für die Waldumwandlung eine Genehmigung von der unteren Forstbehörde erforderlich und ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Diese Genehmigung bedarf nach § 11 des LNatSchG das Einvernehmen der zuständigen Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck.

Der Waldausgleich im Verhältnis 1:2 ergibt sich in diesem Fall aus der naturschutzfachlichen Bilanzierung. Die Maßnahmen zur Entwicklung einer neuen Waldfläche von insgesamt 25.720 m² (2,57 ha) sind unter Kap. 6.4.4 beschrieben dargestellt.

Flurstück[7]	Biotoptyp	Ausgleich im Verhältnis	Fläche in m²	Kompensations-bedarf in m²
78/9	WFy	1:2	8.837	17.674
83/103	WFy	1:2	4.023	8.046
Gesamtsumme:			**12.860**	**25.720**

Tab. 11 Ausgleichsbedarf nach LWaldG

6.4.4 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete eine Dachbegrünung festgesetzt. Dazu sind im Plangebiet die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Dabei ergibt sich die für die Kompensation anrechenbare Fläche der Dachbegrünung aus der Gebäudefläche (Baugrenze) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete.

[7] Gemeinde Hansestadt Lübeck, Gemarkung Travemünde, Flur 6

Diese Gebäudefläche wird von der Fläche der darunterliegenden Tiefgarage abgezogen. Die verbleibende Fläche wird zu 50% zur Dachbegrünung hinzugerechnet, sodass sich die Gesamtfläche der Dachbegrünung aus der Gebäudefläche und der „Restfläche“ der Tiefgarage ergibt. Nach Baurechtserlass ist eine Dachbegrünung zu 50% anrechenbar. Allerdings sollte die Ermäßigung nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen. Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens beträgt insgesamt 8.162 m². Die Hälfte davon sind 4.081 m². Daraus ergibt sich: von der Gesamtfläche an Dachbegrünung von 9.841 m² können 4.081 m² als Kompensationsfläche angerechnet werden.

Bezeichnung	Fläche [m²]	Anrechenbarkeits-faktor	Anrechenbare Kompensationsfläche [m²]		
			Gesamtfläche	(1) Teilbereich Baggersand	(4) Teilbereich Fischereihafen
Kompensations-bedarf Boden	8.162		**8.162**	1.328	1.755
Dachbegrünung	19.682	0,5	**9.841**		
Anrechenbare Fläche nach Baurechtserlass			***4.081***	*664*	*878*
Restbedarf Kompensation Boden			***4.081***	*664*	*878*

Tab. 12: Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches

Der Ersatz für die Einzelgehölze kann zum Teil innerhalb des B-Plangeltungsbereiches erbracht werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Pflanzung von ca. 20[8] Ersatzbäumen innerhalb der Gartenflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 vorgesehen (vgl. B-Plan Festsetzung). Hinzu kommen neun mittelkronige Laubbäume[9], die gemäß Festsetzung des B-Plans in den Innenhöfen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu pflanzen sind. Daraus ergeben sich insgesamt 29 Bäume, die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können.

Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen

Der Großteil des Bedarfs an zuzuordnenden Ausgleichsflächen liegt im Flächenbedarf für die Ersatzaufforstungen begründet. Dieser Kompensationsbedarf von 2,57 ha deckt den verbliebenen Bedarf für Versiegelung sowie Eingriffe in Arten- und Lebensgemeinschaften grundsätzlich ab. Für offene Biotope wird im Zusammenhang mit dem Ersatzbedarf an 59 Einzelbäumen eine 8.400 m² große Fläche zusätzlich ausgewiesen.

Im Westen der Hansestadt Lübeck, im Bereich Niendorf-Moorgarten ist eine größere zusammenhängende Maßnahme geplant. In diesen Maßnahmen ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 2,57 ha und eine Gehölzentwicklung und Sukzession mit Bäumen (59 Stück) im Umfang von 0,84 ha vorgesehen.

6.4.5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches dienen der Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie der Kompensation unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen werden an-

[8] Es ist von einer Gartenfläche in den Wohngebieten von ca. 6.000 m² auszugehen. Bei der Festsetzung ein Laubbaum / 300 m² Gartenfläche ergibt sich eine Gesamtanzahl von 20 Bäumen

[9] In den Innenhöfen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind pro Hof mindestens drei mittelkronige Laubbäume zu pflanzen

teilig nach der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen den Baugrundstücken gemäß Tabelle 13 zugeordnet.

Ansätze	Kompensationsbedarf		Lage der Fläche	Beschreibung der Maßnahme	anrechenbarer Kompensationsumfang
	in m²	in ha			in m²
Biotope / Wald					
Öffentliche Parkplätze					
Wald	17.674	1,77	Lübeck-Moorgarten	Ersatzaufforstung	17.674
Öffentliche Straßenverkehrsflächen					
Wald	1.102	0,11	Lübeck-Moorgarten	Ersatzaufforstung	1.102
Öffentliche Grünflächen					
Wald	6.944	0,69	Lübeck-Moorgarten		6.944
Summe		***2,57***			***2,57***
Für die anderen Teilbereiche ist keine Kompensation erforderlich.					
Boden					
(1) Teilbereich Baggersand					
Neuversiegelung	1.328	0,13	Innerhalb des B-Plan Geltungsbereichs	Dachbegrünung innerhalb des Teilbereichs Nord (WA 2 und WA 3)	Anteilig 664
			Lübeck-Moorgarten	Entwicklung von Gehölzen	Anteilig 664
(2) öffentliche Straßenverkehrsflächen					
Neuversiegelung	1.066	0,11	Lübeck-Moorgarten	Entwicklung von Gehölzen	Anteilig 1.066
(3) öffentliche Parkplätze					
Neuversiegelung	4.013	0,40	Lübeck-Moorgarten	Entwicklung von Gehölzen	Anteilig 4.013
(4) Teilbereich Fischereihafen					
Neuversiegelung	1.755	0,18	Innerhalb des B-Plan Geltungsbereichs	Dachbegrünung innerhalb des Teilbereiches Fischereihafen (WA 1)	Anteilig 878
			Lübeck-Moorgarten	Entwicklung von Gehölzen	Anteilig 878
Summe	***25.257***	***2,53***			

Tab. 13: Übersicht und Zuordnung der Kompensationsmaßnahme

6.4.6 Beschreibung der Maßnahmen

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die mit der Entwicklung des Gebietes verbundenen Eingriffe können nur zum Teil im Geltungsbereich erbracht werden. Der weitere flächenhafte Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung, den Verlust von Waldflächen, flächigen Gehölzbeständen und Einzelbäumen sowie artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen muss somit auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Im Westen der Hansestadt Lübeck, im Bereich Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14) ist eine größere zusammenhängende Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe geplant. In diesen Maßnahmen ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 2,57 ha, eine Gehölzentwicklung und Sukzession mit Bäumen (59 Stück) im Umfang von 0,84 ha vorgesehen.

Durch Bebauungsplanfestsetzungen werden die auf den externen Ausgleichsflächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dem Vorhaben „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird außerdem vertraglich gesichert.

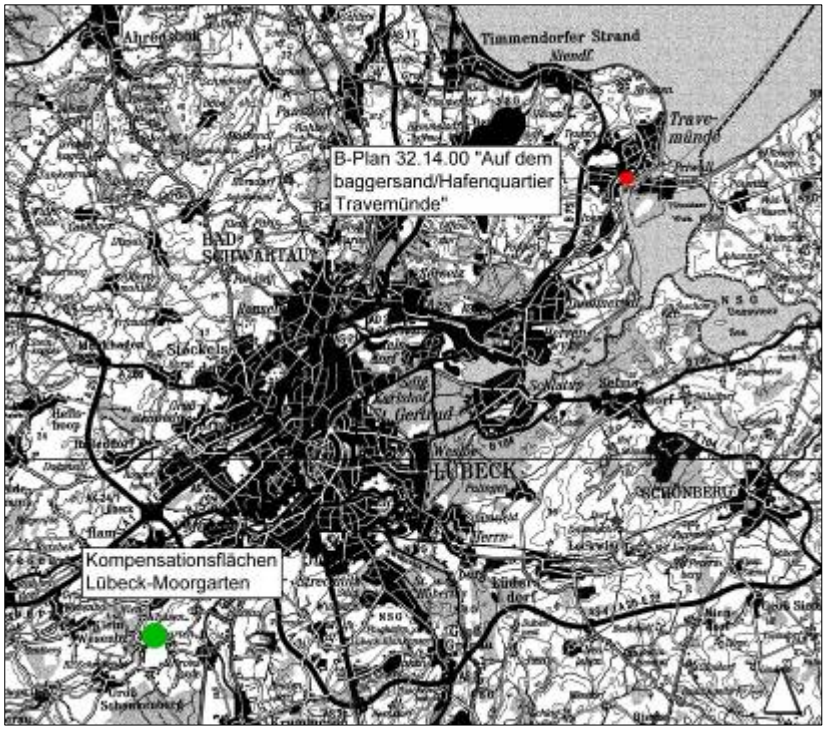


Abb. 15 :Lage der Kompensationsflächen *(M 1:200.000)*

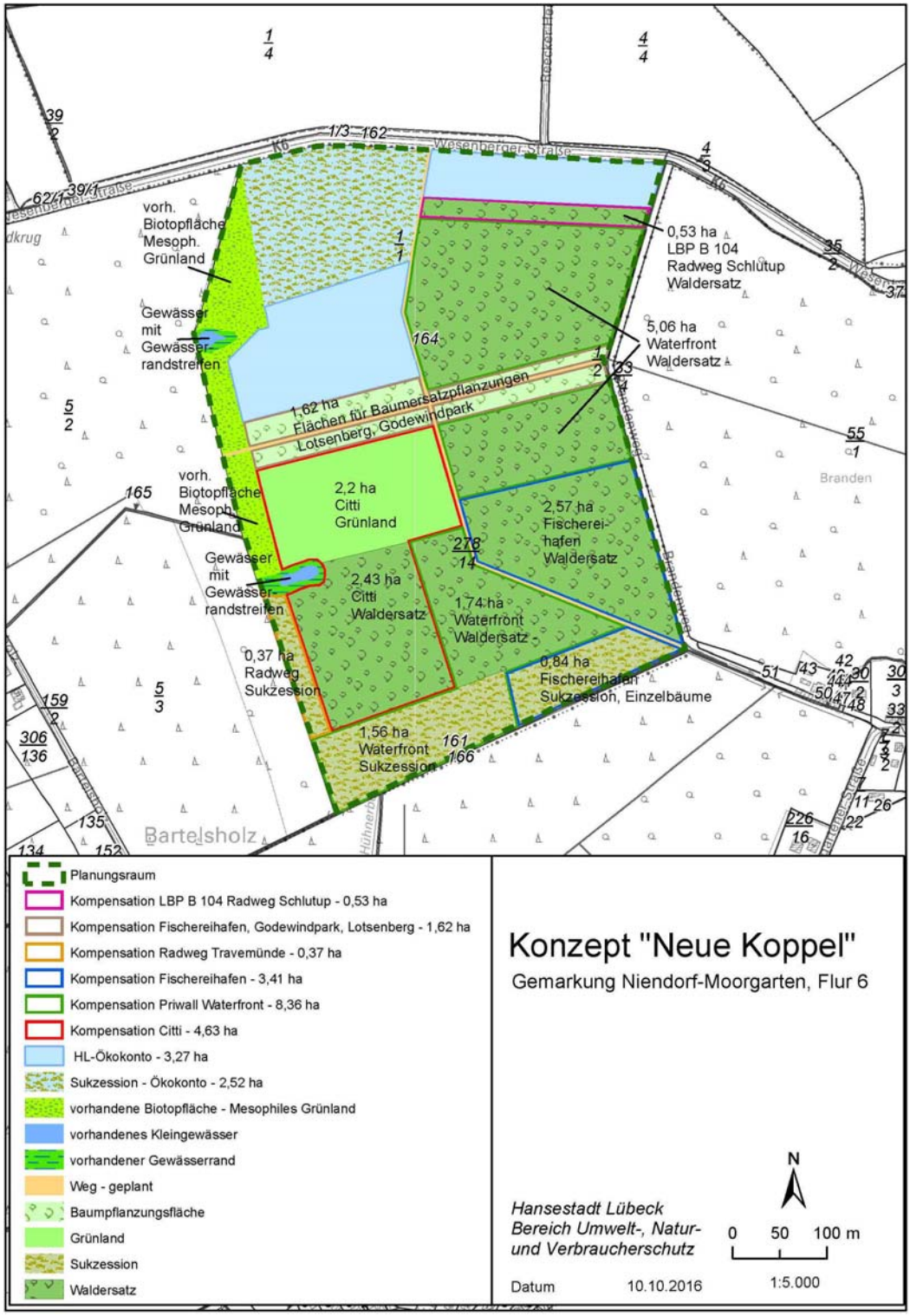


Abb. 16: Aufteilung „Neue Koppel“*(ohne Maßstab)*

Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung: Die Rodung von Bäumen, Gehölzen und der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. eines Jahres erfolgen.

- Baum Nr. 19, 24 & 25 (vgl. Abb. 6) sind nach gegenwärtigem Planungsstand abgängig und besitzen eine Winterquartiereignung für Fledermäuse. Diese sind vor der geplanten Fällung durch eine winterliche Besatzkontrolle im oben genannten Zeitraum zu überprüfen (Endoskopie). Anmerkung: Die winterliche Besatzkontrolle sollte durch eine fachkundige Person erfolgen.

- Die Sanierung des Hochhauses hat händisch und nicht mit schweren Baumaschinen zu erfolgen

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Hochhaus soll im Zuge der Neugestaltung des Hafengeländes saniert werden. Da für das Gebäude Hinweise auf eine Ganzjahresnutzung durch Zwergfledermäuse vorliegen, sind in diesem speziellen Fall spezifische Ausgleichsmaßnahmen bzw. Vorgehensweisen notwendig. Es sind zwei Varianten möglich bzw. denkbar, die im Folgenden beschrieben werden sollen:

Fledermäuse

- *Variante 1*: Es können die gemäß LBV-SH (2011) vorgegeben Abrisszeiträume für Gebäude und Bauwerke berücksichtigt werden. Für Pipistrellus-Arten sind das die Zeiträume 15.03.-30.04. und 15.08.-30.09., in denen das Gebäude saniert werden könnte, ohne das mögliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu Grunde gelegt werden können. Während dieser Zeiträume ist allerdings das Brutvorkommen von Vögeln zu beachten.

- *Variante 2*: Da das Gebäude allerdings saniert und nicht abgerissen werden soll, sind die oben genannten Zeiträume relativ kurz bzw. begrenzt. Die Umsetzung einer vollständigen Sanierung innerhalb der Zeiträume wird als nicht realistisch angesehen. Daher sollten nach Möglichkeit im Vorwege im Juni eines Jahres während der Wochenstubenzeit mindestens eine (besser zwei) Ausflugkontrollen durchgeführt werden, um einen konkreten Nachweis eines noch bestehenden Zwergfledermausquartiers im Gebäude zu erbringen und dieses nach Möglichkeit exakt zu lokalisieren. Hierzu sind zwei Personen am Boden und zwei Person auf dem Dach/Balkon des Gebäudes erforderlich. Sollten keine Ausflüge von Fledermäusen beobachtet werden, kann problemlos mit der Sanierung ab Mitte/Ende Juli eines Jahres nach der Hauptwochenstubenzeit begonnen werden. Werden während des Rückbaus der Verkleidung wider Erwarten tagsüber Fledermäuse gefunden, sollten diese hängen gelassen werden. Der Rückbau ist an der Stelle zu stoppen. Da das Quartier nun hell und somit für Fledermäuse unbrauchbar geworden ist, werden die Tiere i.d.R. das Quartier nicht weiter nutzen (dies bedingt natürlich den Fortgang des vorsichtigen, händischen Rückbaus). Geht durch die Sanierung ein Ganzjahresquartier bzw. Wochenstube der Zwergfledermaus verloren, ist in dem neu sanierten Gebäude oder in einem benachbarten Neubau eine Installation von Ausweichquartieren mit einer Ganzjahreseignung notwendig. Dies kann mit einem gewissen „time-lag“ toleriert werden, d.h. dass die Ausweichquartiere innerhalb von 1-2 Jahren hergerichtet sein sollten. Für eine solche Maßnahme eignen sich die Ganzjahres-Einbauquartiere „Typ 1WI“ (dieser Kastentyp wird in das Mauerwerk integriert und ist trotzdem selbstreinigend) oder „Typ 1WQ“ der Fa. Schwegler. Für den Verlust eines Ganzjahres-Quartiers (Wochenstube/Winterquartier) wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:5 gefordert (vgl. LBV-SH 2011).

Brutvögel

- Brutvögel der Gehölze: Es besteht artenschutzrechtlich zusätzlich zu den Aufwertungsmaßnahmen im Pangebiet ein externer Ausgleichsbedarf von ca. 2,3 ha, auf denen ein strukturreicher Wald mit Lichtungen zu entwickeln ist.

- Für Haussperling und Hausrotschwanz sind an den neuen Gebäuden Ersatznistmöglichkeiten zu schaffen. Es sind in geeigneter Lage mind. 2 x (3+5+4) Halbhöhlenkästen anzubringen bzw. Nischen baulicherseits unter Dachvorsprüngen u.ä. vorzusehen. Diese können auch der Bachstelze dienen.
- Für den Turmfalken ist an dem sanierten Bürogebäude ein Turmfalkenkasten anzubrin-gen.
- Im Betrachtungsraum sind 4 künstliche Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

- Nach gegenwärtigem Planungsstand gehen Höhlenbäume mit einer allgemeinen Quartierfunktion (Tages-, Wochen- und Winterquartiereignung) für Fledermäuse verloren. Davon besitzen vier Bäume eine Wochenstubeneignung (Baum Nr. 17, 19, 24 &25, vgl. Abb. 6) und davon drei Bäume sogar eine Winterquartiereignung (Baum Nr. 19, 24 & 25). Gemäß LBV-SH (2011) ist der Verlust einer nachgewiesenen Wochenstube bzw. eines Winterquartiers oberirdisch im Verhältnis 1:5 auszugleichen (betrifft Pipistrellus-Arten und den Großen Abendsegler). Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der Tatsache, dass es sich um potenzielle Höhlenbäume handelt, sollte ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 als ausreichend erachtet werden. Dementsprechend sind folgende Kasteninstallationen als Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Fällungen/Bauarbeiten notwendig: 1. Ortsnahe Installation von drei Fledermaus-Großraumhöhlen „Typ 1FW“ (Sommer- und Winterquartier für den Großen Abendsegler) in Kombination mit drei Vogelkasten „Typ 1B“, 2. ortsnahe Installation von vier Großraum-Wochenstubenhöhlen „Typ 2FS“ (zur Koloniebildung von Kleinstfledermäusen, Pipstrellus-Arten) in Kombination mit vier Vogelkästen des „Typs 1B“.
  Anmerkung:
  1. Pro ausgewählten Baum/Hangplatz sind ein Fledermaus- und ein Vogelkasten in Kombination zu installieren. Insgesamt sind sieben Hangplätze notwendig. Diese sollten in einiger Entfernung zueinander liegen, um eine Clusterbildung zu vermeiden und auch um den jeweiligen Arten ausreichend Raum zu bieten. Es wird empfohlen, die Installation von einem fachkundigen Biologenbüro durchführen zu lassen. Die oben beschriebenen Kastentypen bietet die Fa. Schwegler an (nähere Information hierzu finden sich unter www.schwegler-natur.de (Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, Heinkelstr. 35 in 73614 Schorndorf, Tel.: 07181-977450, info@schwegler-natur.de),
  2. Alle oben genannten Kästen sind nicht wartungsfrei. Das bedeutet, dass die Kästen regelmäßig gereinigt werden sollten, damit die volle Funktionsfähigkeit garantiert wird. Auch die Reinigung/Wartung sollte von einer fachkundigen Person durchgeführt werden.

6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6.5.1 Methodik

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden unter Berücksichtigung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter und unter Berücksichtigung von Festsetzungen beurteilt, die zur Vermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen getroffen werden (siehe im Detail in Kap.6.4). Berücksichtigt werden auch vorhandene Vorbelastungen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes hinaus und ergibt sich aus den zu erwartenden Vorhabenwirkungen. So bleiben z.B. Beeinträchtigungen des Bodens weitgehend

auf die eigentlichen Plangebiete beschränkt, visuelle Auswirkungen auf das Landschaftsbild gehen über die Plangebiete hinaus. Weitere Kriterien für die Abgrenzung sind naturräumliche Gegebenheiten, Relief, Nutzungsstruktur und Raumkanten. Innerhalb des Untersuchungsraumes werden alle Schutzgüter flächendeckend in der erforderlichen Schärfe erfasst, bewertet und im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen untersucht.

Bei der Bedeutung wird i.d.R. zwischen „allgemeiner“ und „besonderer“ Bedeutung unterschieden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden, soweit mit Auswirkungen zu rechnen ist, drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Intensität. Die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebenden Erfordernisse werden auf Grundlage des Baurechtserlasses ermittelt.

6.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wesentliche, entscheidungsrelevante Unterlagen und Auswirkungen wurden nach den aktuell gültigen Standards ermittelt und bewertet.

Innerhalb der entscheidungsrelevanten Kriterien im vorliegenden Umweltbericht sind folgende Kenntnislücken und Schwierigkeiten aufzulisten:

- Lokalklimadaten liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Die Bedeutung und Funktion des Klimas im Untersuchungsraum erfolgte über die Interpretation von Regionalklimadaten in Verbindung mit topographischen Strukturen.
- Die Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern (Wechselwirkungen) können aufgrund fehlender, wissenschaftlich fundierter Grundlagenermittlung nur generalisierend ermittelt und dargestellt werden. Die Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Schutzgüter sind in ihrer addierenden, potenzierenden aber auch vermindernden oder aufhebenden Wirkung nur vom Grundsatz her und nicht qualitativ oder in Größenordnungen ermittelbar.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung, z.B. nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung).

Für die außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde die Fertigstellung anzuzeigen und anschließend nach 5 Jahren ein Protokoll über den Entwicklungszustand vorzulegen. Es ist zu prüfen ob die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen ihre Aufgabe erfüllen.

Eine Erfolgskontrolle, ob die ökologische Kompensationsmaßnahme die vorgesehene Zielrichtung auch tatsächlich erreicht und somit ein Vollausgleich entsteht, muss in diesem Fall nicht gesondert überprüft werden, da Ökokonten bei Abbuchung sowieso durch die untere Naturschutzbehörde überprüft werden müssen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck sind folgende Maßnahmen vorgesehen

– Kontrolle des Schutzes wertvoller Bereiche und Gehölzstrukturen während der Bauphase;

- Stichprobenhafte Überprüfung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze, der anzupflanzenden Eingrünungen sowie der Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Bei der Herstellung der Dachbegrünungen, Tiefgaragenbegrünungen und den artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wie z.B. dem Aufhängen von Fledermauskästen handelt es sich um Herstellungs- bzw. Funktionskontrollen durch hierfür qualifizierte Fachleute.

Die Fertigstellungspflege (i.d.R. drei Jahre) ist im Zuge der Baumaßnahme selber zu kontrollieren. Für die weitere Erfolgskontrolle wird zunächst ein Abstand von etwa zwei Jahren, später dann fünf Jahren als sinnvoll angesehen, um die zeitliche Entwicklung/ Qualität und die Auswirkungen der Pflegemaßnahmen beurteilen zu können. Falls Defizite festgestellt werden, könnten im Umfeld ggf. zusätzliche Ersatzmaßnahmen erwogen werden.

6.7 Quellen und Literaturverzeichnis zum Umweltbericht

BIOPLAN (2012): Masterplan Fischereihafen Travemünde, Hansestadt Lübeck. Faunistische Potenzialanalyse. Gutachten im Auftrag von TGP-Landschaftsarchitekten. Stand: Februar 2012

BIOPLAN (2015): Zusammenfassung der faunistischen Fachgutachten 2012 bis 2014. Fledermäuse, Brutvögel. Gutachten im Auftrag von TGP-Landschaftsarchitekten. Stand: August 2015

BIOPLAN (2016): Artenschutzbericht, Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Stand: Januar 2016

Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung, Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung, 5. Auflage

Hansestadt Lübeck (2008): Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Hansestadt Lübeck (2010): Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept vom 25.03.2010

Hansestadt Lübeck (2013): Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck mit Stand 20.12.2013

Kühlert/ter Balk (2004): Aktualisierung der Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 32.07.00 der Hansestadt Lübeck –Fischereihafen / Baggersand in Travemünde. –Unveröff. Gutachten i.A. der Hansestadt Lübeck

Lutz (2015): FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG-Vogelschutzgebiet DE-2031-401 „Traveförde“ und das FFH-Gebiet DE – 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“. Gutachten im Auftrag von TGP-Landschaftsarchitekten. Stand 11.11.2015

Sachverständigen Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH (2009): Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung. Standort: Auf dem Baggersand 15, 23570 Lübeck-Travemünde. Gutachten Nr.: 0905 100.1, Stand: 29.04.2009

Sachverständigen Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH (2014a): Historische Erkundung. Gutachten Nr. 1405 134. Standort: Lübeck-Travemünde „Auf dem Baggersand / Dreieckswäldchen“. Stand 19.05.2014

Sachverständigen Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH (2014b): Orientierende Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung. Gutachten Nr. 1409 123.1. Standort: Lübeck-Travemünde „Auf dem Baggersand“. Stand 12.08.2014

Sachverständigen Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH (2014c): Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung. Gutachten Nr. 1409 123.2. Standort: Lübeck-Travemünde „Auf dem Baggersand“. Stand 12.08.2014

TGP-Landschaftsarchitekten (2015): Masterplan Fischereihafen Lübeck – Travemünde. Landschaftsplanerische Stellungnahme. Stand 09.03.2015

7. Prüfung von Planungsalternativen

Die Zielvorstellung für die künftige Stadtentwicklung Lübecks wurde gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB in verschiedenen Entwicklungskonzepten festgehalten und durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen. Diese Konzepte bilden einen ganzheitlichen Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung Lübecks und zeigen für die einzelnen Stadtteile bestimmte Entwicklungsperspektiven und -szenarien auf.

Um auch in Zukunft im Standortwettbewerb der Ostseebäder und angrenzenden Gemeinden zu bestehen, ist eine Stärkung der Entwicklung Travemündes als Tourismus-, Wohn- und Arbeitsstandort unabdingbar. Travemünde ist ein stark nachgefragter Wohnstandort. Die Wohnungsmarkt-Nachfrage wird durch den Bedarf der Bevölkerung in Travemünde selbst hervorgerufen, aber darüber hinaus auch sehr stark durch den Zuzug von Bürgern, die von außerhalb nach Lübeck kommen. Insbesondere hier gibt es eine favorisierte Nachfrage nach „maritimem Wohnen“.

Der Entwicklungsbereich Fischereihafen /Baggersand bietet insbesondere vor diesem Hintergrund ein großes Potenzial für eine zukunftsorientierte Stadtteilentwicklung mit neuen hafenbezogenen, maritimen, touristischen Nutzungen und Angeboten von besonderen Wohnformen. Die Entwicklung einer Hafenpromenade mit hoher Aufenthaltsqualität ist ein weiteres wichtiges Ziel für die Attraktivierung dieses Areals und die damit verbundenen Stadtteilentwicklung.

Diese Zielsetzung der Hansestadt Lübeck ist nur bei der Realisierung der vorgesehenen Planung gegeben. Bei einem Verzicht auf die Planung in diesem Bereich werden die bisherigen Flächen in ihrer Struktur nicht verändert und somit den Entwicklungsperspektiven nicht entsprochen.

Die Bebauung und die Neuordnung des Areals ist städtebaulich sinnvoll, da die derzeitige Nutzung der Lagegunst dieses Standortes nicht gerecht wird und vor dem Hintergrund mangelnder Entwicklungsflächen nicht mehr angemessen erscheint. Vor dem Hintergrund einer vorrangigen Entwicklung von Projekten der Innenentwicklung für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung wurde bereits im STEK TVM 2025 der Entwicklung des benannten Wohnbauflächenpotenzials „Fischereihafen / Baggersand die höchste Priorität beigemessen. Vergleichbare Flächen sind in Travemünde für die Erreichung der vorgenannten Zielsetzung nicht vorhanden.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Am 29. Juni 2006 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Beschluss zur 113. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Zum Aufstellungsbeschluss hatten die städtischen Bereiche keine Bedenken, nur folgende Anmerkungen: Seitens des Bereichs Wirtschaft und Liegenschaften wurde angemerkt, dass die vorhandenen Wirtschaftsbetriebe bezüglich Bestand und Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen. Darüber hinaus wurde auf Eigentums- und Pachtverhältnisse hingewiesen. Der Bereich Naturschutz regte an, dass die Entwicklung von Grünflächen innerhalb und am Rande des Plangebietes berücksichtigt werden sollte. Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die Erfassung von Brutvögeln und Fledermäuse aktualisiert und auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet werden muss. Eine FFH-Voruntersuchung und die Prüfung des Entwurfes hinsichtlich stadtökologischer Optimierung wurden empfohlen. Von der Unteren Bodenschutzbehörde wurde der Hinweis vorgebracht, dass der Untersuchungsumfang für die Gutachten zu den Altlasten im Rahmen der Behördenbeteiligung bestimmt wird. Die Entsorgungsbetriebe Lübeck wiesen auf vorhandene Entwässerungsleitungen und das Denkmalschutzamt wies auf die vorhandene Erhaltungssatzung für die Gebäude Auf dem Baggersand 2-26 hin.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden bereits weitgehend berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde dir Planung mit Schreiben vom 04.12.2015 gemäß § 11. Abs. 1 des Landesplanungsgesetz angezeigt.

Mit Schreiben vom 29.02.2016 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 32.14.00 und gegen die zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Auf dem Baggersand / Hafenquartier verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (2012)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.08. bis einschließlich 17.08.2012 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 08.08.2012 in der Bauverwaltung durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in einer eingegangenen Stellungnahme wurden überwiegend die Befürchtung nach dem Verlust der einzigartigen Fischereihafenatmosphäre und der dort vorhandenen Nutzungen geäußert. Daneben wurden Befürchtungen zu erhöhten Verkehrsbelastung und Verkehrsproblemen, zu Parkplatznot sowie zu einer Mehrbelastung an Immissionen geäußert. Neben den vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde sich erkundigt, ob eine Standortverlagerung für das Haus der Jugend, die Feuerwehr und die Kleingärten geplant sei. Die weiteren Fragen und Bedenken bezogen sich auf die konkrete Planungsebene bzw. auf Themen außerhalb dieses Planverfahrens. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB(2016)

Seit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2012 wurde das Konzept überarbeitet und konkretisiert. Aufgrund des großen zeitlichen Abstandes und der neueren Planungen wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Januar 2016 bzw. im Februar durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerversammlung wurde in Form von zwei Bürger-

veranstaltungen am 14.01.2016 und am 18.02.2016 sowie durch Aushang vom 11.01.2016 bis einschließlich 22.01.2016 durchgeführt. Während der Aushangszeit sowie in der Bürgerveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Bürgerversammlung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurden wie bereits in der Beteiligung im Jahr 2012 die Befürchtung nach dem Verlust der einzigartigen Fischereihafenatmosphäre und der dort vorhandenen Nutzungen geäußert. Daneben wurden Befürchtungen zu erhöhten Verkehrsbelastung und Verkehrsproblemen sowie Belastungen aus dem Schiffsverkehr, zu Parkplatznot sowie zu einer Mehrbelastung an Immissionen geäußert. Weiterhin wurden die Massivität und die Gebäudehöhe kritisiert und Bedenken zu Leerstandsproblematiken und Befürchtungen zu Verödung des Quartiers geäußert. Mehrfach wurde kritisiert, dass die Belange der Fischer nicht ausreichend berücksichtigt werden. Es wurden Bedenken zu den Steganlagen und Bootsliegeplätzen geäußert. Darüber hinaus wurden Fragen nach Anzahl und Art der Wohnungen, sowie nach sozial gefördertem Wohnraum, gestellt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken führen zu keiner Änderungen in den Darstellung der 113. Flächennutzungsplanänderung.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4Abs. 1 BauGB

Die potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.01.2016 aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt.

- Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Ergänzung des Kapitels Monitoring.
- Die Begründung wurde um die Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen ergänzt.
- Der Umweltbericht wurde um die ruhigen Achsen „Rönnau und Moorbek“ ergänzt.
- Die Begründungen und der Umweltbericht wurden um den Lärmaktionsplan ergänzt.
- Die Begründungen und der Umweltbericht wurden um das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept ergänzt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken führen zu keiner Änderungen in den Darstellung der 113. Flächennutzungsplanänderung.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der zugehörigen FNP-Änderung haben zusammen mit den Begründungen sowie vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen im Zeitraum vom 06.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht:

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden pauschal die bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregen und Bedenken aufrecht erhalten. Der Verlauf der K 3-neu mittig durch das Dreieckswäldchen wurde erneut thematisiert und Vorschläge für mehr Grünstrukturen im Plangebiet gemacht (öffentlichen Grünzug entwickeln, Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume, Allee entwickeln, geplante Parkplatzfläche begrünen, Regenrückhaltung naturnah gestalten). Darüber hinaus wurden die Bedenken aufrecht erhalten einen durchgängigen Gehölz- und Waldstreifen zugunsten von Parkplätzen zu versiegeln. Diese sollten durch eine doppelstöckige Parkpalette ersetzt werden, um die Versiegelung zu reduzieren. Zudem wurde auf die Überflutungsgefahr des Parkplatzes bei Vollversiegelung hingewiesen. Hinsichtlich des Themas Artenschutz wurde auf weitergehende Regelungen hingewiesen, die vertraglich zu sichern sind. Das Thema Klimaschutz sollte in der Begründung detaillierter dargelegt werden.

Auch die untere Wasserbehörde verwies pauschal auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Vorgetragen wurden seinerzeit u.a., dass Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie weitere Ausführungen zum Thema Starkregen zu ergänzen sind und der Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren ist.

Die Straßenverkehrsbehörde wurde weiterhin angeregt den Stellplatzschlüssel auf 1,5 zu erhöhen. Zudem wurde die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den westlichen Erschließungsstich am Fischereihafen kritisiert. Darüber hinaus wurde auf Unstimmigkeiten in der Verkehrstechnischen Untersuchung hingewiesen.

Von der Lübeck Port Authority wurde ebenfalls die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den westlichen Erschließungsstich am Fischereihafen kritisiert.

Die Untere Forstbehörde wies auf den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m zur geplanten Wohnbebauung hin. Zudem waren die Ersatzaufforstung sowie die Ausgleichsflächen aus Sicht der Behörde noch nicht ausreichend dargestellt.

Vom Stadtverkehr Lübeck wurde angeregt die im Bereich Auf dem Baggersand angeordnete Haltestelle nach Fertigstellung des Vorhabens zu verlegen, barrierefrei auszubauen und wieder in Betrieb zu nehmen um die zukünftige Wohnbebauung besser an den ÖPNV anzubinden. Darüber hinaus wurde auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Seinerzeit wurde darauf hingewiesen, dass die Behinderungen des fließenden Verkehrs gering zu halten sind, die Travemünder Landstraße die Vorfahrtsberechtigung behalten sollte. Zudem wurden Hinweise zur Straßengestaltung der Straße Auf dem Baggersand vorgebracht.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck wies auf zu sichernde Kabellagen hin.

Von der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände Schleswig-Holstein (AG-29) wurde die Beseitigung von Gehölz- und Waldflächen, insbesondere zugunsten des Baus von Parkplätzen, abgelehnt. Zudem wird nach Ansicht der AG-29 in Bezug auf den Artenschutz gegen das Bundesnaturschutzgesetz verstoßen.

Der NABU Deutschland trug ebenfalls Bedenken gegen Bodenversiegelungen und Zerschneidung eines Habitats vor. Zudem wurde auf Minimierungsmaßnahmen hingewiesen (Ersatznistmöglichkeiten für Vögel sichern, Probleme durch Brutversuche auf Gründächern entschärfen, Vogelschlag berücksichtigen). Die vorgeschlagenen Überwachungsmaßnahmen

zum Artenschutz wurden begrüßt. Es wurde ergänzend vorgeschlagen diese vertraglich zu sichern.

Die Lübecker Hafengesellschaft hielt ebenfalls ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB pauschal aufrecht. Seinerzeit wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass Einschränkungen des Hafenbetriebs / der Schifffahrt durch die Neuplanung zu vermeiden sind und die Erweiterung des Skandinavienkais zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bei der Bauverwaltung ein.

Von Seiten der Bürger wurde darauf hingewiesen, dass bei der Planung auch ein neuer Standort für Flaschen- und Papiercontainer berücksichtigt werden soll. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich ein Verhältnis von 1:1 zwischen wegfallenden und neuen Parkplatzflächen schon aus heutiger Sicht keinesfalls ausreichend ist und es wurde eine Erhöhung des Stellplatz-Ersatzes auf 1:1,3 oder mehr gefordert. Zuletzt wurde gefordert, dass eine ausreichende Fußgängerwegeverbindung durch das neue Quartier zur Altstadt gewährleistet wird. Die Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit ergab keine Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes.

<u>Änderung und Ergänzungen der Planung nach der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</u>

Hinsichtlich der Trasse der K 3-neu hatte im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung und vor Ausarbeitung des Entwurfs eine erneute Variantenbetrachtung und Abstimmung mit den betroffenen Behörden stattgefunden. Im Ergebnis wurde die gewählte Trasse – auch von der UNB – nach gründlicher Abwägung der Belange als die verträglichste bewertet.

Die von den Behörden z.T. pauschal aufrecht gehaltenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB waren zudem z.T. bereits in den Entwurf eingearbeitet oder klargestellt worden. Auf den Prüf- und Abwägungsbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen auf Ebene des Flächennutzungsplans vorgenommen:

- Planungsrechtliche Umwandlung des gesamten Dreieckswäldchens in öffentliche Grünfläche, Änderung der Planzeichnung und Anpassung der Begründung und des Umweltberichtes (s.u.). Als betroffene Behörden wurden der Bereich Stadtplanung und Bauordnung, die Untere Forstbehörde, die Untere Naturschutzbehörde, die Kurbetriebe Travemünde als Eigentümer der Fläche, der Bereich Stadtwald und der Bereich Stadtgrün und Verkehr zu einem Abstimmungstermin i.S. eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingeladen. Als Ergebnis wurde die Änderung der Darstellung für das Dreieckswäldchen von bisher „Wald“ im nördlichen Teil in künftig „Grünfläche“ von den betroffenen Behörden zugestimmt. Mit der planungsrechtlichen Umwandlung der Waldfläche zu Öffentlicher Grünfläche kann die geplante Bebauung in dem vorgesehenen Abstand von 10 m errichtet werden. Der Baumbestand auf der Fläche bleibt in der Örtlichkeit defacto erhalten, es werden lediglich Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorgenommen. Die „Habitatbäume“ auf der Fläche sind bei den Verkehrssicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Für die Umwandlung des Waldes ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 vorzunehmen.
  Von weiteren mit Schreiben vom 30.08.2016 beteiligten Betroffenen wurden keine Anregung und Bedenken geäußert.

- Neuberechnung der Ersatzmaßnahmen aufgrund des erhöhten Kompensationsbedarf aus der Waldumwandlung, Anpassung des Umweltberichtes sowie der Begründung.
- Detaillierte Angaben zur Kompensationsmaßnahme, Anpassung des Umweltberichtes sowie der Begründung.
- die Begründungen und der Umweltbericht wurde redaktionell korrigiert und ergänzt (Ergänzung von Vogelnamen, Berichtigen von Anzahl von Vogelarten im Untersuchungsgebiet, Quellenangaben, Hinweis auf bestehende Leitungen, Rechtsschreibung).

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)

8.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

Zum Bebauungsplan 32.14.00 liegen folgende Fachgutachten und umweltbezogene Informationen vor:

- Historisch-Deskriptive Altlastenerfassung für den Bebauungsplan 32.07.00 Teilbereich West – Fischereihafen, Gutachten Nr. 0504 111, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 10.08.2005
- Umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung – Travemünder Landstraße 3 – 5, Gutachten Nr. 0511 115, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 25.11.2005
- Umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung – Auf dem Baggersand 17, Gutachten Nr. 0601 116.2, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 24.05.2006
- Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung – Auf dem Baggersand [Auf dem Baggersand 15], Gutachten Nr.: 0905 100.1, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Hamburg, 04.06.2009
- Historische Erkundung – Lübeck-Travemünde „Auf dem Baggersand / Dreieckswäldchen“ Gutachten Nr. 1405 134, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 14.07.2014

- Orientierende Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung – Auf dem Baggersand [Parkplatz Baggersand, Waldflächen], Gutachten Nr. 1409 123.1, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 07.10.2014
- Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung – Auf dem Baggersand, Gutachten Nr. 1409 123.2, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 20.10.2014
- Masterplan Fischereihafen Lübeck – Travemünde, Landschaftsplanerische Stellungnahme [Bewertung des Baum-/Gehölzbestands südlich der K 3], TGP-Landschaftsarchitekten, Lübeck, 09.03.2015
- FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG-Vogelschutzgebiet DE-2031-401 „Traveförde“ und das FFH-Gebiet DE – 2030-392 „Traveförde, Karsten Lutz , Hamburg Stand 11.11.2015
- Zusammenfassung der faunistischen Fachgutachten 2012 bis 2014 - Fledermäuse, Brutvögel, BIOPLAN - Biologie und Planung, Schellhorn, August 2015, aktualisiert Dezember 2015
- Artenschutzbericht, Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, BIOPLAN - Biologie und Planung, Schellhorn, Januar 2016
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ der Hansestadt Lübeck, LAiRMConsult, Bargteheide, 16.11.2015
- Beurteilung der Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ der Hansestadt Lübeck, LAiRMConsult, Bargteheide, 16.11.2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ der Hansestadt Lübeck, LAiRMConsult, Bargteheide, 17.11.2015
- Verkehrstechnische Untersuchung, Bebauungsplan 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ der Hansestadt Lübeck, Masuch + Olbrisch Ingenieure für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, 01.05.2016

Lübeck, den 07.10.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Bi

in Zusammenarbeit mit dem Büro

Evers und Küssner, Stadtplaner
Ferdinand-Beit-Straße 7 b, 20099 Hamburg

Anlage 1: Bestandsplan mit Biotoptypen und Bäumen, TGP, Lübeck, 04/2016

Anlage 1 zur Begründung der 113. Änderung des Flächennutzungsplans
Bestand Biotope, Stand 11.04.2016

Nr.	Baum	dt. Name	Stamm-umfang [cm]
1	Betula pendula	Sandbirke	95
2	Betula pendula	Sandbirke	70
3	Betula pendula	Sandbirke	180
4	Acer campestre	Feldahorn	120
5	Acer campestre	Feldahorn	120
6	Betula pendula	Sandbirke	220
7	Acer campestre	Feldahorn	140
8	Betula pendula	Sandbirke	210
9	Acer campestre	Feldahorn	150
11	Betula pendula	Sandbirke	140
12	Betula pendula	Sandbirke	120
14	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	60
15	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	75
16	Fagus sylvatica	Rotbuche	120
17	Betula pendula	Sandbirke	125
18	Betula pendula	Sandbirke	75
18a	Betula pendula	Sandbirke	40
18b	Betula pendula	Sandbirke	40
19	Quercus robur	Stieleiche	145
20	Betula pendula	Sandbirke	100
21	Betula pendula	Sandbirke	160
22	Betula pendula	Sandbirke	150
23	Acer campestre	Feldahorn	110
24	Quercus rubra	Amerikanische Roteiche	80
25	Populus alba	Silberpappel	290
26	Acer campestre	Feldahorn	85
26a	Fagus sylvatica	Rotbuche	40
27	Acer campestre	Feldahorn	130
29	Acer platanoides	Spitzahorn	100
30	Acer campestre	Feldahorn	75
32	Populus alba	Silberpappel	370
33	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	90
34	Acer platanoides	Spitzahorn	160
35	Acer platanoides	Spitzahorn	125
36	Betula pendula	Sandbirke	140
37	Acer campestre	Feldahorn	120
38	Acer campestre	Feldahorn	135
39	Robinia pseudoacacia	Robinie	160
40	Robinia pseudoacacia	Robinie	230
41	Acer campestre	Feldahorn	140
42	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	90
42a	Acer platanoides	Spitzahorn	25
42b	Chaenomeles spec.	Zierquitte	25

Nr.	Baum	dt. Name	Stamm-umfang [cm]
A	Betula pendula	Sandbirke	79
B	Betula pendula	Sandbirke	94
C	Betula pendula	Sandbirke	79
D	Betula pendula	Sandbirke	126
E	Betula pendula	Sandbirke	41
F	Betula pendula	Sandbirke	57
G	Betula pendula	Sandbirke	110
H	Betula pendula	Sandbirke	110
I	Betula pendula	Sandbirke	110
J	Betula pendula	Sandbirke	94
K	Betula pendula	Sandbirke	110
L	Betula pendula	Sandbirke	63

Zeichenerklärung

Wälder und Forste auf frischen bis trockenen Standorten
- WFy Laubholzforst

Feldgehölze und Baumbestände
- HB Gebüsch
- HE Einzelbäume
- HR Baumreihen
- Einzelbaum mit Bezeichnung

Trockenrasen
- TRa Sonstige Sand-Magerrasen

Siedlungsbiotope
- SBy Sonstige Wohnbebauung
- SKa Anleger (schwimmend oder auf Pfeilern)
- SIg Gewerbegebiete
- SVg Straßenbegleitgrün
- SVs Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche
- SVt Teilversiegelte Straßenverkehrsfläche (Parkplatz mit Ziergehölzen)

Schutzgebiete und -objekte
- nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop

Sonstiges/ Planung
- Grenze des Geltungsbereiches - B-Plan 32.14.00
- Einzelbaum entfällt

Änderung / Verteiler	Datum Änderung	Anz.	Datum Verteiler

B-Plan Nr. 32.14.00
"Auf dem Baggersand/ Hafenquartier"

Bestand - Biotope

Auftraggeber: GEV in der Frank-Gruppe

o.M.

Projekt-Nr.: 1326 Plan-Nr.: 1
Blatt - Gr.: 59,4 x 84,1
0 10 20 30 40m

	Datum	Name
bearbeitet	Apr 2016	Aust
gezeichnet	Nov 2015	Aust
geprüft		

Lübeck, den 11.04.2016

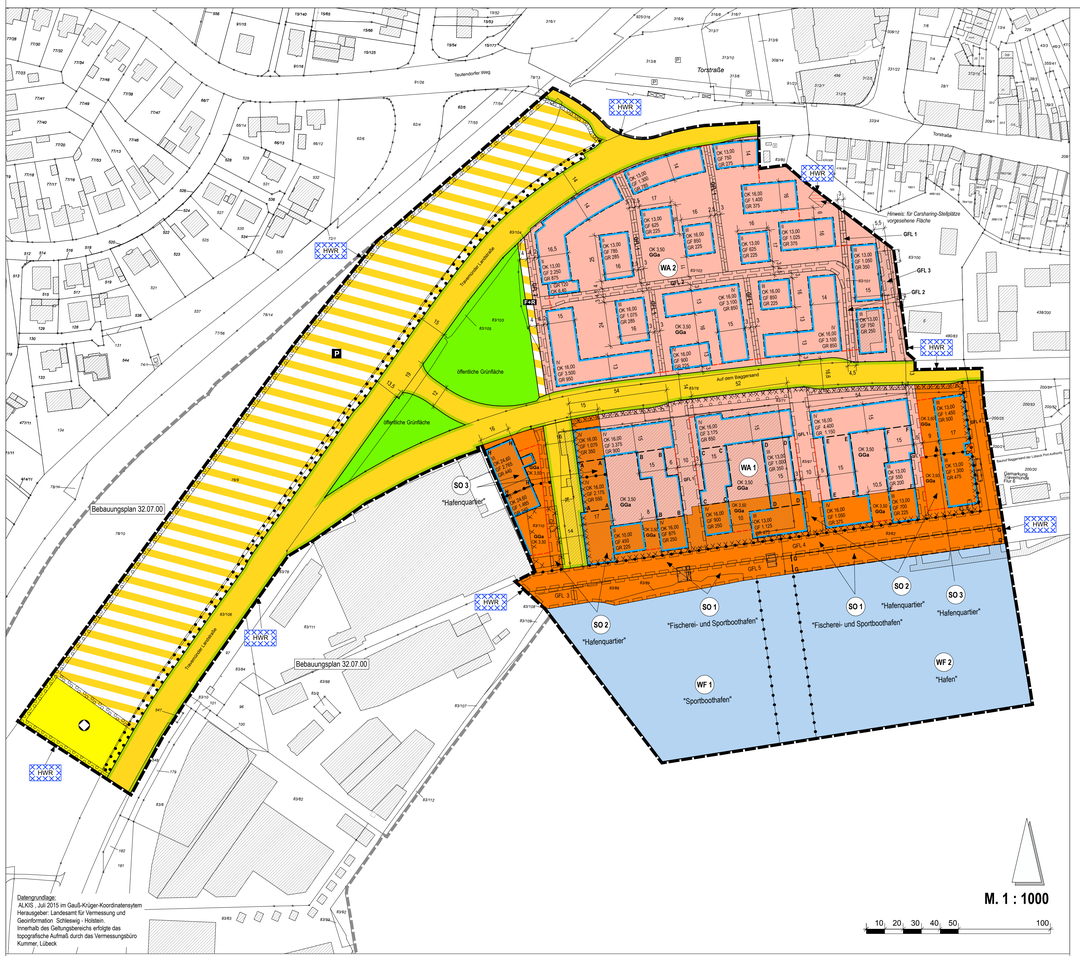
TGP
Tröper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451. 79682-0
Fax. 0451. 79682-22
info@tgp-la.de

T:\02_PROJEKTE\1326_Travemünde_Maritimpier_Fischerhafen_Baggersand\CAD\04_Bestand\1326_UB_Bestand_Biotope.dwg Bestand_M_1_1000 27 Apr 2016

Originalmaßstab 1:10000, verkleinert auf A3

32.14.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Datengrundlage:
ALKIS - ALKIS in Gauß-Krüger-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgte das topografische Aufmaß durch das Vermessungsbüro Kummrow, Lübeck

M. 1 : 1000

10 20 30 40 50 100

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Gesetz vom 2.Juli 2011, BGBl. I S. 1509).

FESTSETZUNGEN

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

- **WA** – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - siehe Teil B - Text I. 1 -
- **SO** – Sondergebiet "Fischerei- und Sportbootbaffen" (§ 11 BauNVO) - siehe Teil B - Text I. 1.2 -
- **SO** – Sondergebiet "Hafenquartier" (§ 11 BauNVO) - siehe Teil B - Text I. 1.3 -
- **WA 1** – Bezeichnung von Teilgebieten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- **GR** – Grundfläche, als Höchstmaß (§ 16 und 19 Abs. 2 BauNVO)
- **GF** – Geschossfläche, als Höchstmaß (§ 16 und 20 Abs. 3 BauNVO)
- **I** – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
- **OK** – Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 16 und § 18 BauNVO) - siehe Teil B - Text I. 2.4 und 2.5 -
- **OK GGa** – Höhe der Oberkante Rohdecke des Gemeinschaftsgaragengeschosses in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 16 und § 18 BauNVO) - siehe Teil B - Text I. 2.6 -

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkplätze
- FRR – Rad- und Fußweg

Fläche für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für Ablagerungen hier: Strauchgut

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - siehe Teil B - Text I. 12.1 -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche - siehe Teil B - Text I. 8 -
- **WF 1** – Sportbootbaffen
- **WF 2** – Hafen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - siehe Teil B - Text I. 11.4 und 11.5 -
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe Teil B - Text I. 12.2 -

Sonstige Planzeichen

- GGa – Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- A – A – z.B. mit A gekennzeichnete Fläche - siehe Teil B - Text I. 2.4, 3.6 und 3.7 -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Anschlussbebauungsplans
- 15 – Bemaßung - Angaben in Metern

KENNZEICHNUNG

- X X X X X X – Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) - siehe Teil B - Text IV. I -
- X X X X X X – Umgrenzung der Flächen, deren Böden in Verdacht stehen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein (§ 9 Abs. 5 BauGB) - siehe Teil B - Text IV. I -

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- HWR – Hochwasserrisikogebiet i.S. des § 73 Abs. 1 WHG (§9 Abs. 6a BauGB) (Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz) - siehe Teil B - Text IV. H -

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

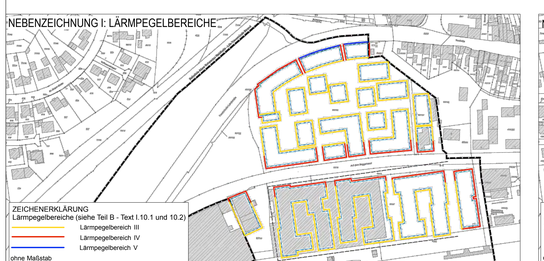
- Künftig entfallende Bebauung
- Für Carsharing-Stellplätze vorgesehene Fläche

PLANGRUNDLAGE

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 83/100 – Vorhandene Flurstücksnummer
- 49 – Vorhandene Hausnummer
- Vorhandene Fischereibrücke

Alle Angaben in Meter

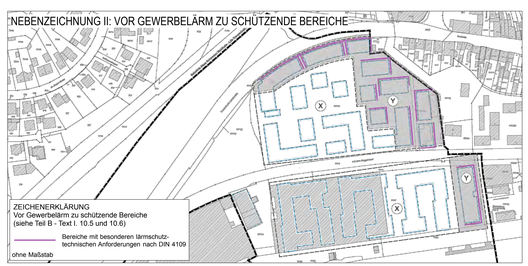
NEBENZEICHNUNG I: LÄRMPEGELBEREICHE



ZEICHENERKLÄRUNG
Lärmpegelbereiche (siehe Teil B - Text I.10.1 und 10.2)
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V

ohne Maßstab

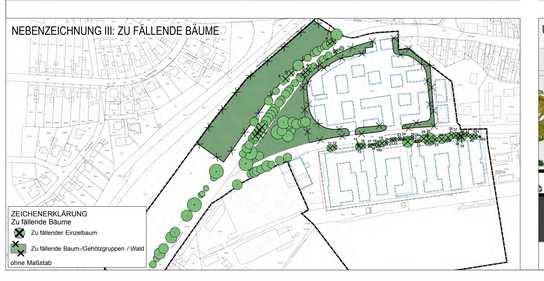
NEBENZEICHNUNG II: VOR GEWERBELÄRM ZU SCHÜTZENDE BEREICHE



ZEICHENERKLÄRUNG
Vor Gewerbelärm zu schützende Bereiche
(siehe Teil B - Text I. 10.5 und 10.6)
- Bereiche mit besonderen lärmschutztechnischen Anforderungen nach DIN 4109

ohne Maßstab

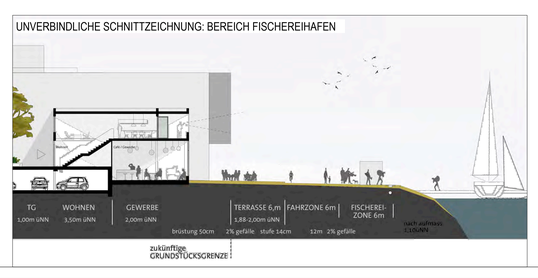
NEBENZEICHNUNG III: ZU FÄLLENDE BÄUME



ZEICHENERKLÄRUNG
Zu fällenden Bäume
- Zu fällender Einzelbaum
- Zu fällende Baum-/Gehölzgruppen / Wald

ohne Maßstab

UNVERBINDLICHE SCHNITTZEICHNUNG: BEREICH FISCHEREIHAFEN



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (gegliedert in die Teilbereiche WA 1 und WA 2)
In den Teilen der Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Auf die Festsetzung I. 10.5 wird verwiesen.
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Sondergebiet „Fischerei- und Sportbootbaffen" (SO 1)
Das Sondergebiet „Fischerei- und Sportbootbaffen" dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb eines Fischerei- und Sportbootbaffens.

Zulässig sind
- Versorgungsanlagen
- bauliche Anlagen, die dem Verkauf von Fischereiprodukten sowie Speisen und Getränken dienen. Zulässig sind nur Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 12 qm pro Anlage. Die baulichen Anlagen haben untereinander einen Mindestabstand von insgesamt 10,0 m einzuhalten. Auf die Festsetzung I. 3.7 wird verwiesen.
(§ 11 BauNVO)

1.3 Sondergebiet „Hafenquartier" (gegliedert in die Teilbereiche SO 2 und SO 3)
Die Sondergebiete „Hafenquartier" SO 2 und SO 3 dienen vorwiegend der Seebädertouristik sowie dem Hafen- und Sportbootbetrieb.

Zulässig sind im Einzelnen
- Wohnungen,
- Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Büros,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb eines Fischerei- und Sportbootbaffens (z.B. Hafenmeisterbüro, Segelclubhaus, WC-Anlagen für Marina und Fischer etc.).

Innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 sind Wohnungen und Ferienwohnungen, die dem Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 „Fischerei- und Sportbootbaffen" zugewandt sind, nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. Auf die Festsetzung I. 10.5 wird verwiesen.

Ausnahmsweise können in den Erdgeschosszonen der Gebäude in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden:
- Kioske und Bäckereien, wenn die jeweilige Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet.
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Liste 3 der „Lübecker Sortimentsliste" vom 24.02.2011 bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm. Hierbei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß Liste 1 und 2 nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.
- Verkaufsstätten als unmittelbar Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Liste 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 qm betragen.
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 darf die jeweils baulich bebaubare Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und im WA 2 bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen ganz mitzurechnen.
(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

2.3 Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
(§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.4 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen, um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig. In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 3 ist innerhalb der bezeichneten Flächen H ausnahmsweise eine Antennenanlage bis zu einer maximalen Höhe von 35,0 m ü. NHN zulässig.

2.5 In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Errichtung eines Daches mit einer Neigung zwischen 20 und 55 Grad bis zu jeweils 3,0 m zulässig.

2.6 Aufschüttungen auf den Garagengeschossdecken sind bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m ü NHN zulässig. Ausnahmen können im Bereich zu pflanzender Bäume bis zu einer Höhe von 4,5 m ü NHN zugelassen werden. Auf die Festsetzung I. 11.2 wird verwiesen.
(§ 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 ist oberhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellgaragen ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf jeweils maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge zulässig.

3.2 In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 4 zu belastenden Fläche zulässig.

3.3 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der 10,0 m breiten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf jeweils maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge zulässig.

3.4 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten nördlichen und südlichen Baugrenzen sowie eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der weniger als 10,0 m breiten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 zu belastenden Flächen durch Balkone, Loggien und Erker auf maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

3.5 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 ist eine Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf jeweils maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge zulässig.

3.6 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 sind innerhalb der bezeichneten Flächen A, B, C, D, E und F je ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 5,0 m anzulegen.

3.7 Die im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 „Fischerei- und Sportbootbaffen" zulässigen bauliche Anlagen, die dem Verkauf der Fischereiprodukte sowie Speisen und Getränken dienen, dürfen nur in der mit G gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Für Außenwände von Gebäuden innerhalb der Teile des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 und den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf 2,5 m zulässig.

4.2 Für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 können Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen bis zu einem Maß von 0,35 H ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 GFL 1:
- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit.

5.2 GFL 2:
- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit,
- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger,
- Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfall-Kfz.

5.3 GFL 3:
- Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und weiterer Leitungsträger einschließlich Betreuungs- und Unterhaltungsrecht.

5.4 GFL 4:
- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit,
- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nutzer und Besucher der Hafenzone, des Sportboot- und Fischereihafens und der angrenzenden Wassersportflächen sowie des Anlieferverkehrs der angrenzenden Teilbereiche des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3,
- Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfall-Kfz,
- Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und weiterer Leitungsträger einschließlich Betreuungs- und Unterhaltungsrecht,
- Leitungsrechte zugunsten der nördlich an diese Fläche angrenzenden Anlieger (Flurstücke 83/97 und 83/110).

5.5 GFL 5:
- Leitungsrechte zugunsten der nördlich an diese Fläche angrenzenden Anlieger (Flurstücke 83/97 und 83/110).

6. Stellplätze und Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen, mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinschaftsstellgaragen, unzulässig.

6.2 In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 sind oberirdische Carports und Garagen, mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinschaftsstellgaragen, unzulässig.

6.3 Garagengeschosse sowie in Untergeschossen befindliche Abstell-, Technik- und Versorgungsräume sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

7. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.

8. Nutzung von Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Auf der Wasserfläche WF 1 mit der Zweckbestimmung „Sportbootbaffen" sind Steganlagen (ortsfest/schwimmend) zulässig.

8.2 Auf der Wasserfläche WF 2 mit der Zweckbestimmung „Hafen" sind Steganlagen (ortsfest/schwimmend) für Sport- und Fischereifahrzeuge, gewerblich genutzte Wasserfahrzeuge, touristische Fahrgastschiffe, kleinere See- und Binnenschiffe, Groß- und Traditionssegler aller Art sowie bauliche Anlagen, die dem Verkauf der Fischereiprodukte sowie Speisen und Getränken dienen, zulässig.

8.4 Die Nutzung der Wasserflächen WF 1 und WF 2 durch schwimmende Häuser und Hausboote, die vorrangig dem Feriem-, Freizeit- oder sonstigem Wohnen oder der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutzt werden, ist unzulässig.

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

9.1 In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 angrenzend an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 zu belastende Fläche, welche westlich liegen, sind bei der Sanierung des Gebäudes (Auf dem Baggersand 17) artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten: Dazu sind im Juni vor Beginn der Sanierung Untersuchungen zur genauen Lokalisierung des Quartiers durchzuführen. Das Quartier ist anschließend im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 30.09.) unbrauchbar zu machen. Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme müssen zu diesem Zeitpunkt Ersatzquartiere erbracht zur Verfügung stehen. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

9.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind vor Fällung der Bäume/ vor Beginn der Baumaßnahmen als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ortsnah drei Fledermaus-Großraumhöhlen „Typ 1FW" (Sommer- und Winterquartier für den großt Abendsegler) in Kombination mit drei Vogelkasten „Typ 1B" und vier Großraum-Wochenstubenhöhlen „Typ 2FS" (zur Kolonieabildung von Kleinfledermäusen, Pipistrellus-Arten) in Kombination mit vier Vogelkästen des „Typs 1B" zu installieren.

Pro ausgewähltem Baum/ Hangplatz sind ein Fledermaus- und ein Vogelkasten in Kombination zu installieren. Insgesamt sind sieben Hangplätze notwendig. Zwischen den Hangplätzen ist eine gewisse Entfernung zu wahren, um eine Clusterbildung zu vermeiden und den jeweiligen Arten ausreichend Raum zu bieten. Der Fortbestand dieser Quartiere muss dauerhaft gesichert werden. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

Ausnahmsweise können die vorgenannten Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchgeführt werden, sofern ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet nachgewiesen werden kann.

9.3 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Tiere (Vögel, Fledermäuse, nachtaktive Insekten) sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit geblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichtemperatur.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

10.1 *Zum Schutz vor Verkehrs- und Hafenlärm sind bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*

Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung I festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (ert. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989; siehe Hinweis A) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und dgl. in dB	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume in dB
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

10.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Lärmpegelbereichen III, IV und V für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der erforderliche hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der maßgebliche Beurteilungspegel nachts an den betreffenden Fenstern nachweislich unter 45 dB(A) liegt.

10.3 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind an den der Travemünder Landstraße teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten (straßenparallel oder daran anschließende Außenwände) wohnungszugehörige Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilvergläsungen am Tag nicht über dem Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden (Wintergarten).

Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

10.4 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den in der Nebenzeichnung II gekennzeichneten Außenwänden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 die Außenbauteile des Aufenthaltsraumes (Fenster als Bestandteil des Außenbauteils vor schutzbedürftigen Räumen dürfen nur zum Reinigen geöffnet werden. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist durch Fenster in anderen, lärmabgewandten Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Abweichend hier von können zu öffnende Fenster zugelassen werden, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) 6.5 m vor den betreffenden Fenstern durch Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle oder durch deren Verlagerung nachweislich eingehalten werden.

10.5 Innerhalb der in der Nebenzeichnung II mit X bezeichneten Flächen sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn innerhalb der in der Nebenzeichnung II mit Y bezeichneten Flächen eine weitgehend geschlossene Bebauung errichtet wurde, die sicherstellt, dass bei der Bebauung innerhalb der mit X bezeichneten Flächen 0,5 m vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) eingehalten werden. Für die festgesetzten Sondergebiete gelten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm.

10.6 Von den vorgenannten Festsetzungen 10.1 bis 10.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Geräuschbelastung geringere Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen resultieren.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

11.1 Im Plangebiet sind Dachflächen von Hauptgebäuden mit weniger als 20 Grad Dachneigung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen, Terrassen).

11.2 Die Gemeinschaftsstellgaragen sind, soweit sie nicht überbaubare Flächen mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege. Abweichend davon muss der Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 1,0 m betragen.

11.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Laubbäume in folgendem Umfang zu pflanzen:
- mindestens 3 mittelkronige Laubbäume je Innenhof im WA 1
- mindestens 1 mittel-oder großkroniger Laubaum pro 300 qm Gartenfläche im WA 2

Anzupflanzende Bäume müssen, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichartige Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

11.4 Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 3 sind insgesamt 8 großkronige Bäume und 5 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Eine gärtnerisch gestaltete Unterpflanzung aus Sträuchern und Stauden ist vorzusehen.

12. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

12.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

12.2 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume entlang der Travemünder Landstraße zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Erhaltungsfläche kann für maximal 5 Zufahrten in einer Breite von jeweils 8,0 m unterbrochen werden.

13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Zur Kompensation für die im Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 1 – SO 3) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden
- die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 1 sowie SO 2 und SO 3 im Umfang von 878 qm, die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen" im Umfang von 878 qm sowie
- die externe Ausgleichsmaßnahme „Anpflanzung von 48 Einzelbäumen"

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.2 Zur Kompensation für die im Teilbereich Baggersand (WA 2) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden
- die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 2 im Umfang von 664 qm und
- die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen" im Umfang von 664 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.3 Zur Kompensation für die auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen
- „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen" im Umfang von 1.066 qm,
- „Anpflanzung von 9 Einzelbäumen" und
- „Waldaufforstung" im Umfang von 1.122 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.4 Zur Kompensation für die auf den Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen
- „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen" im Umfang von 4.013 qm,
- „Anpflanzung von 2 Einzelbäumen" und
- „Waldaufforstung" im Umfang von 177.674 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.5 Zur Kompensatie planungsrechtliche Umwandlung der Waldfläche in Öffentliche Grünfläche werden die externen Ausgleichsmaßnahmen
- „Waldaufforstung" im Umfang von 6.944 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

14. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

14.1 Für die Baukörper in dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sowie in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Hafenquartier" sind nur Flachdächer zulässig.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

15. Einfriedungen

15.1 In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 und in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind nur geschlossene Laubgehölzpflanzungen und Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder vorgelagert zur Gebäudeseite sind Kombination

32.14.00

Teil A - Planzeichnung

Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier -
Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: 07.10.2016

Anlage 5

Originalmaßstab 1:1000, verkleinert auf A3

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Gesetz vom 2.Juli 2011, BGBl. I S. 1509).

FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- siehe Teil B - Text I. 1.1 -

SO Fischerei- und Sportboothafen — Sondergebiet "Fischerei- und Sportboothafen" (§ 11 BauNVO)
- siehe Teil B - Text I. 1.2 -

SO Hafenquartier — Sondergebiet "Hafenquartier" (§ 11 BauNVO)
- siehe Teil B - Text I. 1.3 -

WA 1 — Bezeichnung von Teilgebieten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR — Grundfläche, als Höchstmaß (§ 16 und 19 Abs. 2 BauNVO)

GF — Geschossfläche, als Höchstmaß (§ 16 und 20 Abs. 3 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§16 und 20 Abs. 1 BauNVO)

OK — Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 16 und § 18 BauNVO)
- siehe Teil B - Text I. 2.4 und 2.5 -

OK GGa — Höhe der Oberkante Rohdecke des Gemeinschaftsgaragengeschosses in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 16 und § 18 BauNVO)
- siehe Teil B - Text I. 2.6 -

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkplätze

F+R — Rad- und Fußweg

Fläche für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Ablagerungen
hier: Streugtlager

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
- siehe Teil B - Text I. 12.1 -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche
- siehe Teil B - Text I. 8 -

WF 1 — Sportboothafen

WF 2 — Hafen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- siehe Teil B - Text I. 11.4 und 11.5 -

Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- siehe Teil B - Text I. 12.2 -

Sonstige Planzeichen

GGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21) - siehe Teil B - Text I. 5 -

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

A A A A — z.B. mit A gekennzeichnete Fläche
- siehe Teil B - Text I. 2.4, 3.6 und 3.7 -

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Anschlussbebauungsplans

15 — Bemaßung - Angaben in Metern

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) - siehe Teil B - Text IV. I -

Umgrenzung der Flächen, deren Böden in Verdacht stehen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein (§ 9 Abs. 5 BauGB) - siehe Teil B - Text IV. I -

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HWR — Hochwasserrisikogebiet i.S. des § 73 Abs. 1 WHG (§9 Abs. 6a BauGB) (Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz) - siehe Teil B - Text IV. H -

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Künftig entfallende Bebauung

Für Carsharing-Stellplätze vorgesehene Fläche

PLANGRUNDLAGE

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenze

83/100 — Vorhandene Flurstücksnummer

49 — Vorhandene Hausnummer

Vorhandene Fischereibrücke

Alle Angaben in Meter

32.14.00

Planzeichenerklärung

Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier -
Fassung zum Satzungsbeschluss,
Stand: 07.10.2016

noch zu Anlage 5

NEBENZEICHNUNG I: LÄRMPEGELBEREICHE

ZEICHENERKLÄRUNG

Lärmpegelbereiche (siehe Teil B - Text I.10.1 und 10.2)

- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V

ohne Maßstab

Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier -
Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 22.04.2016

noch zu Anlage 5

NEBENZEICHNUNG II: VOR GEWERBELÄRM ZU SCHÜTZENDE BEREICHE

ZEICHENERKLÄRUNG
Vor Gewerbelärm zu schützende Bereiche
(siehe Teil B - Text I. 10.5 und 10.6)

Bereiche mit besonderen lärmschutz-technischen Anforderungen nach DIN 4109

ohne Maßstab

Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier -
Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 22.04.2016

noch zu Anlage 5

NEBENZEICHNUNG III: ZU FÄLLENDE BÄUME

ZEICHENERKLÄRUNG
Zu fällende Bäume

Zu fällender Einzelbaum

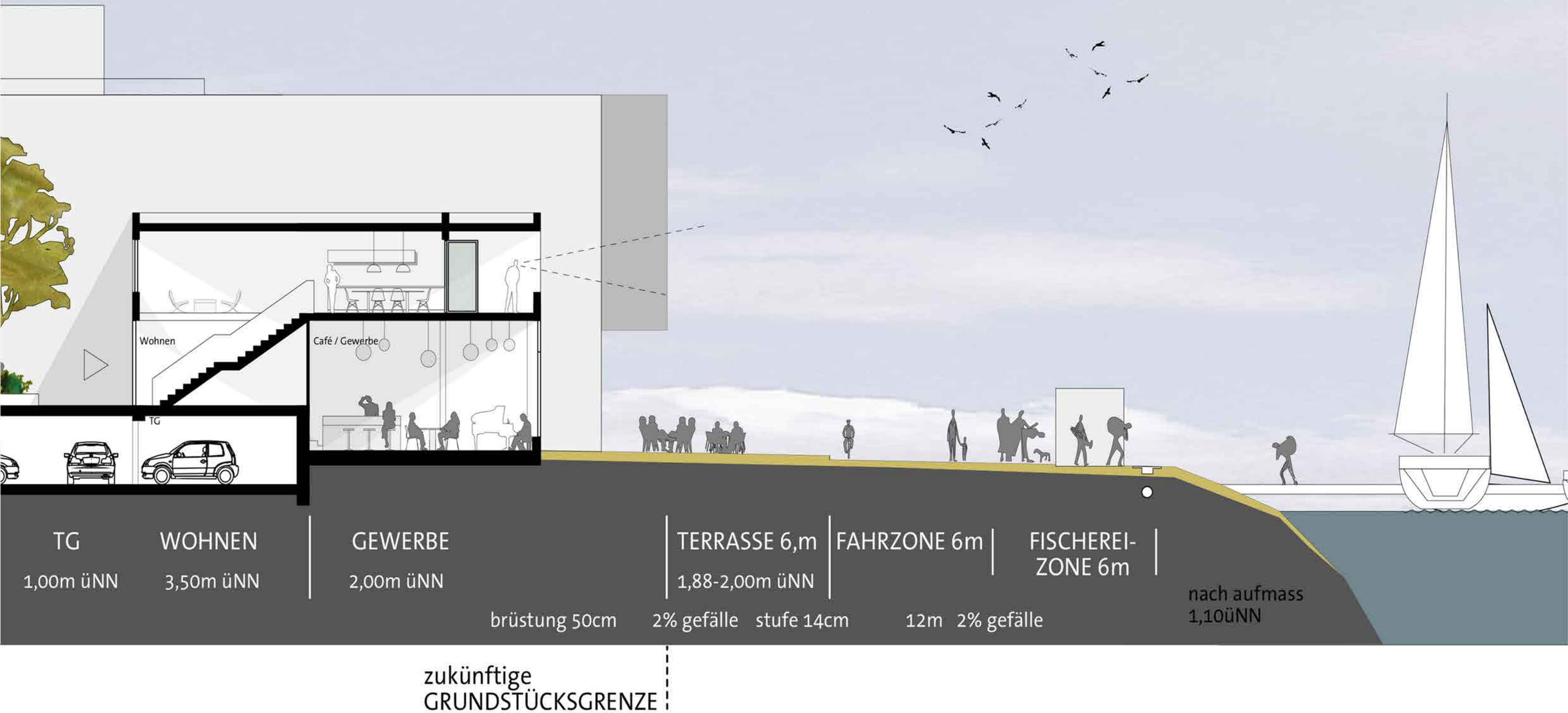
Zu fällende Baum-/Gehölzgruppen / Wald

ohne Maßstab

Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier -
Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 22.04.2016

noch zu Anlage 5

UNVERBINDLICHE SCHNITTZEICHNUNG: BEREICH FISCHEREIHAFEN



Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier -
Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 22.04.2016

noch zu Anlage 5

BEBAUUNGSPLAN 32.14.00

- Auf dem Baggersand / Hafenquartier-

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 07.10.2016

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Allgemeine Wohngebiete** (gegliedert in die Teilbereiche WA 1 und WA 2)

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Auf die Festsetzung I. 10.5 wird verwiesen.

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 **Sondergebiet „Fischerei- und Sportboothafen“** (SO 1)

Das Sondergebiet „Fischerei- und Sportboothafen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb eines Fischerei- und Sportboothafens.

Zulässig sind

- Versorgungsanlagen
- bauliche Anlagen, die dem Verkauf von Fischereiprodukten sowie Speisen und Getränken dienen. Zulässig sind nur Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 12 qm pro Anlage. Die baulichen Anlagen haben untereinander einen Mindestabstand von insgesamt 10,0 m einzuhalten. Auf die Festsetzung I. 3.7 wird verwiesen.

(§ 11 BauNVO)

1.3 Sondergebiet „Hafenquartier“(gegliedert in die Teilbereiche SO 2 und SO 3)

Die Sondergebiete „Hafenquartier“ SO 2 und SO 3 dienen vorwiegend der Seebädertouristik sowie dem Hafen- und Sportbootbetrieb.

Zulässig sind im Einzelnen

- Wohnungen,
- Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Büros,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb eines Fischerei- und Sportboothafens (z.B. Hafenmeisterbüro, Segelclubhaus, WC-Anlagen für Marina und Fischer etc.).

Innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 sind Wohnungen und Ferienwohnungen, die dem Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 „Fischerei- und Sportboothafen“ zugewandt sind, nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

Auf die Festsetzung I. 10.5 wird verwiesen.

Ausnahmsweise können in den Erdgeschosszonen der Gebäude in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden:

- Kioske und Bäckereien, wenn die jeweilige Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet.
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Liste 3 der „Lübecker Sortimentsliste“ vom 24.02.2011 bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm. Hierbei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Listen 1 und 2 nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.
- Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Liste 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 qm betragen.

  (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 darf die jeweils baufeldbezogen festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und im WA 2 bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen ganz mitzurechnen.

(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

2.3 Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

(§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.4 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen, um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig. In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 3 ist innerhalb der bezeich-

neten Flächen H ausnahmsweise eine Antennenanlage bis zu einer maximalen Höhe von 35,0 m ü. NHN zulässig.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.5 In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Errichtung eines Daches mit einer Neigung zwischen 20 und 55 Grad bis zu jeweils 3,0 m zulässig.

2.6 Aufschüttungen auf den Garagengeschossdecken sind bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m ü NHN zulässig. Ausnahmen können im Bereich zu pflanzender Bäume bis zu einer Höhe von 4,5 m ü NHN zugelassen werden. Auf die Festsetzung I. 11.2 wird verwiesen.

(§ 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 ist oberhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf jeweils maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge zulässig.

3.2 In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 4 zu belastenden Fläche zulässig.

3.3 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der 10,0 m breiten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf jeweils maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge zulässig.

3.4 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten nördlichen und südlichen Baugrenzen sowie eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der weniger als 10,0 m breiten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 zu belastenden Flächen durch Balkone, Loggien und Erker auf maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

3.5 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 ist eine Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf jeweils maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelängezulässig.

3.6 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 sind innerhalb der bezeichneten Flächen A, B, C, D, E und F je ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 5,0 m anzulegen.

3.7 Die im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 „Fischerei- und Sportboothafen“ zulässigen bauliche Anlagen, die dem Verkauf der Fischereiprodukte sowie Speisen und Getränken dienen, dürfen nur in der mit G gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Für Außenwände von Gebäuden innerhalb der Teile des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 und den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf 2,5 m zulässig.

4.2 Für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 können Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächentiefen bis zu einem Maß von 0,35 H ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 GFL 1:

- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit

5.2 GFL 2:

- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit,
- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger,
- Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfall-Kfz.

5.3 GFL 3:

- Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und weiterer Leitungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht.

5.4 GFL 4:

- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit,
- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nutzer und Besucher der Hafenzone, des Sportboot- und Fischereihafensund der angrenzenden Wasserflächen sowie des Anlieferverkehrs der angrenzenden Teilbereiche des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3,
- Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfall-Kfz,
- Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und weiterer Leitungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht,
- Leitungsrechte zugunsten der nördlich an diese Fläche angrenzenden Anlieger (Flurstücke 83/97 und 83/110).

5.5 GFL 5:

- Leitungsrechte zugunsten der nördlich an diese Fläche angrenzenden Anlieger (Flurstücke 83/97 und 83/110).

6. Stellplätze und Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietesmit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze, Carportsund Garagen, mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen, unzulässig.

6.2 In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 sind oberirdische Carports und Garagen, mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen, unzulässig.

6.3 Garagengeschosse sowie in Untergeschossen befindliche Abstell-, Technik- und Versorgungsräume sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

7. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.

8. Nutzung von Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Auf der Wasserfläche WF 1 mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ sind Steganlagen (ortsfest/schwimmend) zulässig.

8.2 Auf der Wasserfläche WF 2 mit der Zweckbestimmung „Hafen“ sind Steganlagen (ortsfest/schwimmend) für Sport- und Fischereifahrzeuge, gewerblich genutzte Wasserfahrzeuge, touristische Fahrgastschiffe, kleinere See- und Binnenschiffe, Groß- und Traditionssegler aller Art sowie bauliche Anlagen, die dem Verkauf der Fischereiprodukte sowie Speisen und Getränken dienen, zulässig.

8.3 Die Nutzung der Wasserflächen WF 1 und WF 2 durch schwimmende Häuser und Hausboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigem Wohnen oder der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutzt werden, ist unzulässig.

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

9.1 In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 angrenzend an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 zu belastende Fläche, welche westlich liegen, sind bei der Sanierung des Gebäudes (Auf dem Baggersand 17) artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten: Dazu sind im Juni vor Beginn der Sanierung Untersuchungen zur genauen Lokalisierung des Quartiers durchzuführen. Das Quartier ist anschließend (im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 30.09.) unbrauchbar zu machen. Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme müssen zu diesem Zeitpunkt Ersatzquartiere ortsnah zur Verfügung stehen. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

9.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind vor Fällung der Bäume/ vor Beginn der Baumaßnahmen als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ortsnah drei Fledermaus-Großraumhöhlen „Typ 1FW“ (Sommer- und Winterquartier für den groß Abendsegler) in Kombination mit drei Vogelkasten „Typ 1B“ und vier Großraum-Wochenstubenhöhlen „Typ 2FS“ (zur Koloniebildung von Kleinstfledermäusen, Pipstrellus-Arten) in Kombination mit vier Vogelkästen des „Typs 1B“ zu installieren.

Pro ausgewählten Baum/ Hangplatz sind ein Fledermaus- und ein Vogelkasten in Kombination zu installieren. Insgesamt sind sieben Hangplätze notwendig. Zwischen den Hangplätzen ist eine gewisse Entfernung zu wahren, um eine Clusterbildung zu vermeiden und den jeweiligen Arten ausreichend Raum zu bieten. Der Fortbestand dieser Quartiere muss dauerhaft gesichert werden. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

Ausnahmsweise können die vorgenannten Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchgeführt werden, sofern ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet nachgewiesen werden kann.

9.3 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Tiere (Vögel, Fledermäuse, nachtaktive Insekten) sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

10.1 Zum Schutz vor Verkehrs- und Hafenlärm sind bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung I festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R’w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989; siehe Hinweis A) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthalts-räume in Büroräumen und ähnliche Räume
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

10.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Lärmpegelbereichen III, IV und V für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der erforderliche hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der maßgebliche Beurteilungspegel nachts an den betreffenden Fenstern nachweislich unter 45 dB(A) liegt.

10.3 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind an den der Travemünder Landstraße teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten (straßenparallel oder daran anschließende Außenwände) wohnungszugehörige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht über dem Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden (Wintergarten).

Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

10.4 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den in der Nebenzeichnung II gekennzeichneten Außenwänden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 die Außenbauteile geschlossen auszuführen. Fenster als Bestandteil des Außenbauteils vor schutzbedürftigen Räumen dürfen nur zum Reinigen geöffnet werden. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist durch Fenster in anderen, lärmabgewandten Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Abweichend hier von können zu öffnende Fenster zugelassen werden, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) 0,5 m vor den betreffenden Fenstern durch Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle oder durch deren Verlagerung nachweislich eingehalten werden.

10.5 Innerhalb der in der Nebenzeichnung II mit X bezeichneten Fläche sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn innerhalb der in der Nebenzeichnung II mit Y bezeichneten Flächen eine weitgehend geschlossene Bebauung errichtet wurde, die sicherstellt, dass bei der Bebauung innerhalb der mit X bezeichneten Flächen 0,5 m vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) eingehalten werden.Für die festgesetzten Sondergebiete gelten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm.

10.6 Von den vorgenannten Festsetzungen 10.1 bis 10.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Geräuschbelastung geringere Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen resultieren.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

11.1 Im Plangebiet sind Dachflächen von Hauptgebäuden mit weniger als 20 Grad Dachneigung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu ver-

sehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen, Terrassen).

11.2 Die Gemeinschaftstiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege. Abweichend davon muss der Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 1,0 m betragen.

11.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Laubbäume in folgendem Umfang zu pflanzen:

- mindestens 3 mittelkronige Laubbäume je Innenhof im WA 1
- mindestens 1 mittel-oder großkroniger Laubbaum pro 300 qm Gartenfläche im WA 2

Anzupflanzende Bäume müssen, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

11.4 Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ist ein stabiler artenreicher, gestufter Gehölzbestand mit Großgehölzen zu entwickeln.

11.5 Innerhalb der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 3 sind insgesamt 8 großkronige Bäume und 5 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Eine gärtnerisch gestaltete Unterpflanzung aus Sträuchern und Stauden ist vorzusehen.

12. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

12.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

12.2 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume entlang der Travemünder Landstraße zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Erhaltungsfläche kann für maximal 5Zufahrten in einer Breite von jeweils 6,0 m unterbrochen werden.

13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Zur Kompensation für die im Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 1 – SO 3) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden

- die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 1 sowie SO 2 und SO 3 im Umfang von 878 qm,

- die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 878 qm sowie
- die externe Ausgleichsmaßnahme „Anpflanzung von 48 Einzelbäumen“ auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14

zugeordnet.

13.2 Zur Kompensation für die im Teilbereich Baggersand (WA 2) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden

- die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 2 im Umfang von 664 qm und
- die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 664 qm auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14

zugeordnet.

13.3 Zur Kompensation für die auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen

- „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 1.066 qm,
- „Anpflanzung von 9 Einzelbäumen“ und
- „Waldaufforstung“ im Umfang von 1.102 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.4 Zur Kompensation für die auf den Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen

- „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen“ im Umfang von 4.013 qm,
- „Anpflanzung von 2 Einzelbäumen“ und
- „Waldaufforstung“ im Umfang von 17.674 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.5 Zur Kompensation für die planungsrechtliche Umwandlung der Waldfläche in Öffentliche Grünfläche werden die externen Ausgleichsmaßnahmen

- „Waldaufforstung“ im Umfang von 6.944 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

14. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

14.1 Für die Baukörper in dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sowie in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Hafenquartier“ sind nur Flachdächer zulässig.

(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

15. Einfriedungen

15.1 In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 und in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind nur geschlossene Laubgehölzpflanzungen und Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gebäudeseite sind Kombinationen mit Holz oder Metall möglich. Die Anpflanzungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese auf Grundlage anderer gesetzlicher Bestimmungen zwingend erforderlich sind.

(§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO SH)

16. Werbeanlagen

16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen bzw. zur Hafenzone gewandten Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 qmnicht überschreiten.

16.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 LBO SH)

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

17. Überlagerung des Bebauungsplanes 32.07.00

17.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tretendie bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 32.07.00– Teilbereich West - Fischereihafen / Baggersand –, festgesetzt durch Satzung vom 04.03.2008und veröffentlicht am 16.12.2008 außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Immissionsschutz:

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 10Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

B Kampfmittel:

a) Teilbereich Fischereihafen: Nach heutigem Kenntnisstand bestehen in diesem Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Es sind demnach nach heutigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel notwendig.

*b) Teilbereich Baggersand und Parkplätze:*In diesem Bereich können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

C Fäll- und Rodungsarbeiten:

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.

D Gebäudeabriss:

Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

E Belange der Schifffahrt:

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 WaStrG weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

F Bodenaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

G Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologische bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetzt Schleswig-Holstein (DSchG SH) hingewiesen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

H Hochwasserschutz

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Hier sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

I Altlasten

Die Flächen im Geltungsbereich wurden in weiten Teilen gewerblich genutzt. Zur Einschätzung der Belastungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden (auf die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Gutachten wird verwiesen). Im Plangebiet ergibt sich folgende Situation:

a) Waldflächen nördlich Travemünder Landstraße, „Dreieckswäldchen“ und Parkplatz Baggersand: In diesen Bereichen sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

b) Auf dem Baggersand 15: Auf dem Grundstück wurden an zwölf Punkten Bodenverunreinigungen ausgewiesen, die vorsorglich entfernt werden sollten. Eine Sanierung der vorhandenen Altlast ist möglich, das Grundstück kann nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkung für Wohnbebauung genutzt werden. Die Arbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die Altablagerung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen.

c) Auf dem Baggersand 17: Südöstlich des Gebäudes Auf dem Baggersand 17 befindet sich im Bereich einer ehemaligen Motorenwerkstatt eine Kontaminationsverdachtsfläche der Kategorie C. In diesem Bereich können Leckagen von Tanks und Vorratsbehältern, Tropfverluste und ein unsachgemäßer Umgang mit Reinigungs- und Lösemitteln nicht ausgeschlossen werden. Zudem besteht der Verdacht auf Verunreinigungen durch MKW, PAK, BTEX, LHKW und SM. Im Rahmen von geplanten Bau-/Erdbaumaßnahmen besteht erforderlicher Erkundungsbedarf. Die Nutzungsverträglichkeit mit einer höherwertigen Nutzung (Wohnen) ist durch Bericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen.

d) Allgemein: In allen Bereichen im Plangebiet wird empfohlen sämtliche Erd- bzw. Tiefbauarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen.

J Geruchsvorbelastung

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Gebäude in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Fischereihafen errichtet werden. Die ansässigen Haupt- und Nebenerwerbsfischer sind ortstypisch und sollen in ihrem Bestand gesichert und ihrer Tätigkeitsausübung nicht eingeschränkt werden. Geruchsbelastung durch Fischfang, Räuchern usw. sind nicht gesundheitsschädlich und werden als ortstypisch und hinnehmbar angesehen.

Anlage 7

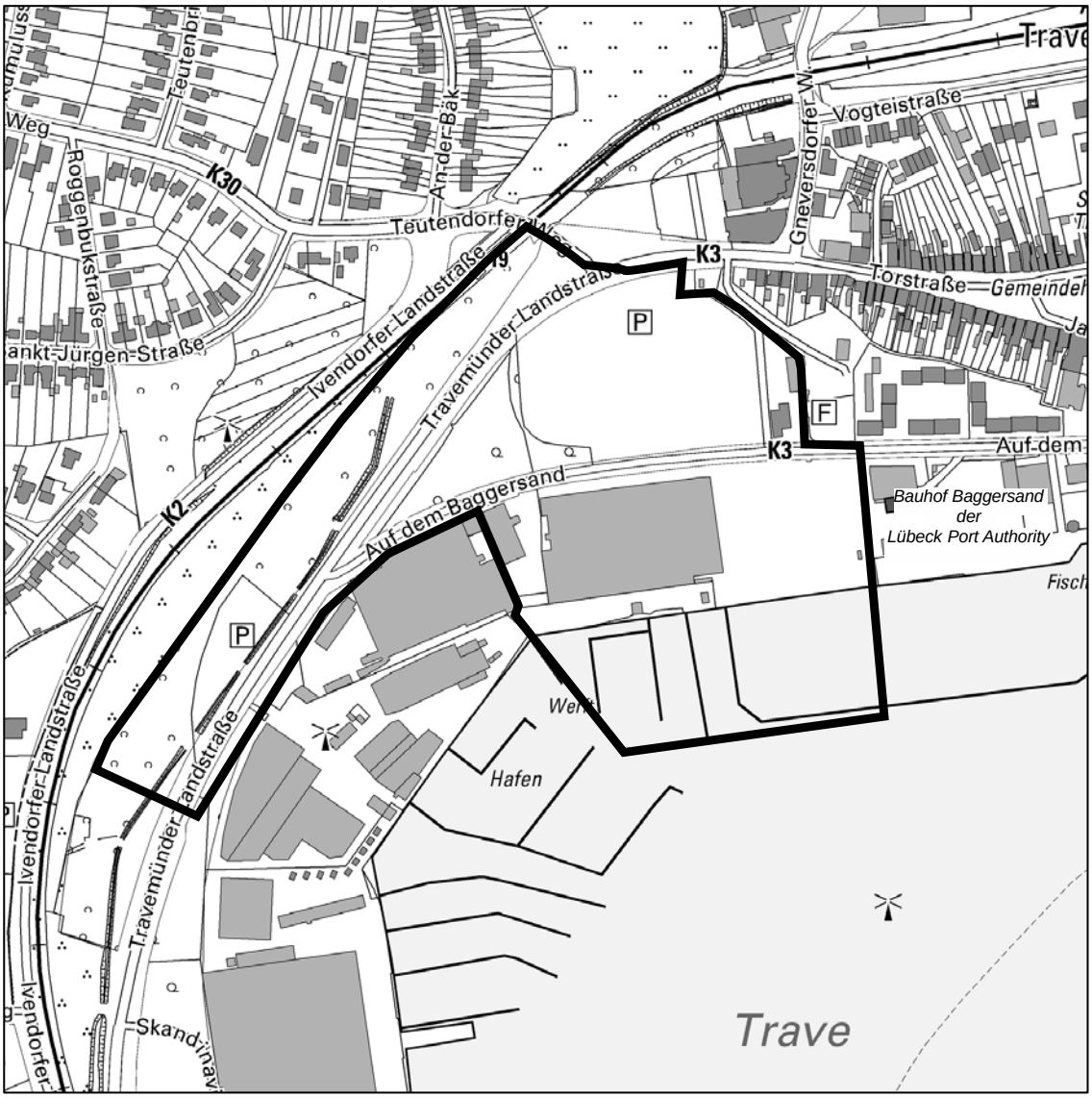
B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan 32.14.00
- Auf dem Baggersand/ Hafenquartier -

Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 07.10.2016



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

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers und Küssner, Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung und der Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
2.	**Ausgangssituation**	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Natur und Umwelt	9
2.3	Eigentumsverhältnisse	14
2.4	Bisheriges Planungsrecht	14
3.	**Übergeordnete Planungen**	14
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	14
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	15
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	16
3.4	Landschaftsplanerische Erholungskonzept der Hansestadt Lübeck (LEK 2010)	17
3.5	Wohnungsbaulandkonzept 2007	17
3.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	18
3.7	Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025 (STEK TVM 2025)	18
3.8	Masterplan Fischereihafen	19
3.9	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept)	20
4.	**Ziele und Zwecke der Planung**	20
5.	**Beschreibung des Städtebaulichen Konzeptes**	21
5.1	Teilbereich Fischereihafen	21
5.2	Teilbereich Baggersand	22
6.	**Inhalt der Planung**	23
6.1	Flächenbilanz	23
6.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	23
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung	27
6.2.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche	27
6.2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	29
6.2.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	33
6.2.3	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	34
6.3	Erschließung	36
6.3.1	Verkehrliche Erschließung	36
6.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	38
6.3.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	38

6.3.4 Parkplätze, Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze 39
6.3.5 Ver- und Entsorgung 41
6.4 Hafenbelange/ Wasser 44
6.4.1 Maßnahmen zum Hochwasserschutz 44
6.5 Immissionsschutz 45
6.5.1 Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 45
6.5.2 Lärmimmissionen 46
6.5.3 Luftschadstoffe/ Gerüche 53
6.6 Grün, Natur und Landschaft 55
6.6.1 Waldflächen/ Grünflächen 55
6.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung 55
6.6.3 Vogelfreundliches Bauen 57
6.6.4 CEF-Maßnahmen und Ausgleich 57
6.7 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen 58
6.8 Gestaltung 62
6.9 Hinweise 63

7. Umweltbericht 63
7.1 Vorbemerkung 63
7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung 63
7.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung 64
7.1.3 Standort und Untersuchungsraum 64
7.1.4 Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes 64
7.2 Bestand, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 69
7.2.1 Schutzgut Mensch 69
7.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt 70
7.2.3 Schutzgut Boden 83
7.2.4 Schutzgut Wasser 86
7.2.5 Schutzgüter Klima und Luft 90
7.2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 91
7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 93
7.2.8 Wechselwirkungen 94
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 95
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 95
7.4.1 Vermeidung und Verringerung 95
7.4.2 Zusammenfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung 97
7.4.3 Waldumwandlung, Flächenbedarf und Waldersatz 100
7.4.4 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen 100
7.4.5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets 101
7.4.6 Beschreibung der Maßnahmen 103
7.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 106
7.5.1 Methodik 106

7.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken 107
7.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 107
7.7 Quellen und Literaturverzeichnis zum Umweltbericht 108

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes 109
8.1 Bodenordnende Maßnahmen 109
8.2 Städtebauliche Verträge 109

9. Finanzielle Auswirkungen 109

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 110
10.1 Verfahrensübersicht 110
10.2 Rechtsgrundlagen 115
10.3 Fachgutachten und umweltbezogene Informationen 116

Anhang:

Anlage 1: Städtebauliches Konzept, Büro petersen pörksen partner, Lübeck, 06/2016

Anlage 2: Ansicht der Bebauung von der Wasserkante, Büro petersen pörksen partner, Lübeck, 06/2016

Anlage 3: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck, hier: Lübecker Sortimentsliste, 04/2011

Anlage 4: Bestandsplan mit Biotoptypen und Bäumen, TGP, Lübeck, 04/2016

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Travemünde (Stadtbezirk Alt-Travemünde / Rönnau), westlich / südwestlich der Travemünder Altstadt und nordöstlich des Fährhafens Skandinavienkai an der Trave bzw. dem Fischereihafen. Es umfasst die Flächen des Parkplatzes Baggersand und des östlich angrenzenden Streugutlagers (Bauhof), das Haus der Jugend, einen privaten Wohnmobilstellplatz, die leerstehende, teilweise als Winterlager für Boote genutzte Gewerbehalle (Auf dem Baggersand 15), ein Bürohochhaus (Auf dem Baggersand 17) sowie den Fischereihafen und die Sportbootliegeplätze sowie Verkehrs- und Grünflächen und die Wasserflächen der Trave.

Begrenzt wird das ca. 10,6 ha große Plangebiet

- im Nordwesten durch die Kleingartenanlage „Siechenbucht“ und die Bahntrasse Lübeck-Travemünde,
- im Norden durch den Teutendorfer Weg und die Travemünder Landstraße,
- im Nordosten durch eine Versorgungsfläche sowie die Zuwegung zum heutigen Streugutlagerund der Freiwilligen Feuerwehr,
- im Osten durch die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr und die Grundstücke Auf dem Baggersand 9-13 und der Trave,
- im Süden durch die Trave, die Grundstücke Auf dem Baggersand 17 sowie Travemünder Landstraße 302 und 304 und
- im Westen durch die Trave sowie die Grundstücke Auf dem Baggersand 17 und Travemünder Landstraße 304.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Travemünde, Flur 1: 78/9 (tlw.), 83/106 (tlw.), 91/26 (tlw.), 83/100 (tlw.), 83/101, 83/102, 83/104, 83/103, 83/105, 83/76 (tlw.), 83/71, 83/97, 83/110, 83/111 (tlw.), 83/62, 83/86, 83/89.
- Gemarkung Travemünde, Flur 6: 200/45 (tlw.), 200/25,224 (tlw.).
- Gemarkung Trave und Dassower See, Flur 1: 299/104 (tlw.).

Die Abgrenzung des Plangebietes bleibt im Nordosten und Osten hinter den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses vom 04.06.2012 zurück, da für den seinerzeit noch in den Geltungsbereich einbezogenen Nahversorgungsmarkt im Bereich Gneversdorfer Weg / Torstraße, den Standort der Freiwilligen Feuerwehr, die Wohnbebauung Auf dem Baggersand 2-26 sowie den Bereich zwischen Priwall-Fährvorplatz und Fischereihafen zur Zeit kein bauleitplanerischer Regelungsbedarf besteht. Dafür werden weitere Flächen zwischen Kleingartenanlage und Travemünder Landstraße sowie weitere Teile des Grundstückes Auf dem Baggersand 17 (Verwaltungsgebäude Trave-Docks), die bislang durch den Bebauungsplan 32.07.00 überplant sind, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.14.00 einbezogen, da sich durch Planungskonzeption für diese Flächen eine andere Zielvorstellung ergeben hat und Regelungsbedarf besteht.

1.2 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung und der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich zwischen Altstadt und Skandinavienkai wurde entlang der Trave landseitig lange Zeit hauptsächlich von der Hafen- und Schifffahrtsbranche genutzt. In diesem Bereich sind

jedoch seit einiger Zeit ein Entwicklungsprozess und eine Umstrukturierung von Hafen- und Schiffbaugewerbe hin zu einer Nutzung mit touristischem Hafen- und Freizeitgewerbe zu beobachten. Westlich angrenzend an den Priwall-Fährvorplatz entstanden in den letzten zehn Jahren insbesondere gastronomische Einrichtungen aber auch neue Wohnungen unter Berücksichtigung der gewerblich-maritimen Nutzungen (Fischereihafen, landseitige Fischereiaktivitäten, Fischverwertung) sowie der touristischen Nutzungen (z.B. Fischverkauf direkt vom Kutter).

Im westlichen Anschluss befinden sich jedoch entlang der Trave Gewerbebrachen, die keine standortadäquate Nutzung mehr aufweisen und städtebaulich ungeordnet sind. Im Bereich des Fischereihafens ist somit eine qualitativ angepasste Neuordnung erforderlich und möglich. Der Bereich des Fischereihafens mit dem nördlich angrenzenden Großparkplatz Baggersand weist ein großes Potenzial für die Stadtteilentwicklung Travemündes hinsichtlich Tourismus, Freizeit, Wassersport und maritimer Wohnformen auf. Durch die Planungen sollen nunmehr der Bestand aufgewertet und zudem Wohnungen, Ferienwohnungen, gastronomische, gewerbliche, kulturelle und dienstleistungsbezogene Angebote sowie attraktive Aufenthaltsqualitäten am Wasser geschaffen werden. Die vorhandenen milieubildenden Nutzungen (Fischereihafen, Werften, Bootsreparatur) sowie der besondere Charakter und die authentische Atmosphäre tragen maßgeblich zur Identität des Areals bei und sollen ausdrücklich bei der Planung Berücksichtigung finden.

Da große Teile der geplanten Entwicklung nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich: Bereich am Fischereihafen sowie der östliche Teilbereich des Parkplatzes Baggersand) und § 35 BauGB (Außenbereich: übriger Geltungsbereich) bzw. nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 32.07.00 nicht genehmigungsfähig sind (siehe Kapitel 2.4), ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können die städtebaulichen Planungsabsichten sorgfältig begründet und abgewogen werden. Darüber hinaus bedarf auch der Flächennutzungsplan für den Bereich des Fischereihafens und des Parkplatzes Baggersand der Änderung, da die geplanten Nutzungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können (siehe Kapitel 3).

Am 04.06.2012 hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes 32.14.00 beschlossen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, der Stärkung des Innenbereiches und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sowie der weiteren Attraktivierung und Qualifizierung des Fischereihafens und der Stärkung Travemündes als Tourismus-, Wohn- und Arbeitsstandort wird der Entwicklung/Neugestaltung des Quartiers eine wichtigere Rolle zugesprochen, als dem Erhalt der bisherigen Nutzungen an dieser Stelle.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier - wird als qualifizierter Bebauungsplan im Normalverfahren durchgeführt. Da der Bebauungsplan zu großen Teilen nicht aus dem bisherigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der mittelalterliche Uferverlauf der Trave folgte der heutigen Travemünder Landstraße bis zur Kreuzung mit dem Gneversdorfer Weg. Die Grundstücke am Traveufer gehörten den Fischern, die ihre Gärten als Netzwiese und Lagerplatz nutzten. Das Traveufer bildete in diesem Bereich den historischen Fischereihafen. Erst mit dem Hafenausbauplan des Lübecker Oberbaudirektors Rehder 1909 erhielt das Ufer seine heutige Form. Durch die Vertiefung der Fahrrinne Richtung Lübeck wurde Sand ausgebaggert, der die Aufschüttung des jetzigen Geländes bis zur Hafenkante ermöglichte. Es wurden neue Industrieanlagen angesiedelt und damit ein leistungsfähiger Umschlagplatz ausgebaut. Durch die allgemeine Werftenkrise und den Rückgang des Fischereiaufkommens setzte nach dem ersten Aufschwung in der Nachkriegszeit eine Umstrukturierung ein, die zu einer teilweisen Umnutzung der Flächen hin zu einer touristischen Hafennutzung führte.

Das Plangebiet bildet den Übergang vom intensiv genutzten Skandinavienkai zu Fischereihafen und Altstadt, die sich zu einem Anziehungspunkt für Touristen entwickelt haben. Es wird entlang der Trave derzeit landseitig hauptsächlich von der Hafen- und Schifffahrtsbranche genutzt. Hier befinden sich überwiegend wasser- und hafenbezogene Nutzungen wie Marinas, Werften, Lagerhallen, Bootshandel, -reparatur und -vercharterung, Bootszubehörhandel, landseitige Fischereiaktivitäten, Fischverwertung sowie touristische und freizeitbezogenen Nutzungen wie der Fischverkauf direkt vom Kutter und Gastronomiebetriebe.

Der Fischereihafen Travemünde und die davor angrenzenden Wasserflächen der Trave – Flächen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 1 und der Wasserfläche mit der Bezeichnung W 2 –sind gemäß „Bekanntmachung der Grenzen des öffentlichen Hafengebietes der Hansestadt Lübeck“ teilweise ein öffentlicher Hafen. Öffentliche Hafenanlagen dürfen nach § 8 der Landesverordnung für die Häfen in Schleswig-Holstein vom 13. Februar 1976 grundsätzlich von jedermann im Rahmen der Vorschrift und gegen Gebühr genutzt werden.

<u>Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)</u>

Innerhalb des Plangebietes

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zwischen der Straße Auf dem Baggersand und der Travemünder Landstraße der Großparkplatz Baggersand. Der öffentliche, bewirtschaftete Parkplatz ist aktuell in einen Bereich für PKW (ca. 400 Parkplätze) und einen Bereich für Busse (ca. 15 Parkplätze) aufgeteilt. Diese Parkplatzanlage ist unter anderem für die durch die Travemünder Altstadt und die Fährverbindung in Richtung Priwall erzeugten, ruhenden Verkehre vorgesehen. Der Baggersand stellt sich als großflächig versiegelte Fläche dar. Östlich davon liegen ein Bauhof/ Streugutlager sowie das Haus der Jugend noch innerhalb des Plangebietes. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr schließt sich weiter östlich an den Geltungsbereich an. Westlich folgen Wald- bzw. Gehölzflächen.

Zwischen der Straße Auf dem Baggersand und der vorhandenen öffentlichen Hafenzone befinden sich ein privater Wohnmobil- und Pkw-Stellplatz sowie untergenutzte Gewerbehallen die tlw. als Winterlager für Boote genutzt werden. Westlich angrenzend befinden sich ein untergenutztes, mehrstöckiges Verwaltungsgebäude (Gewerbepark Trave-Docks).

Im Süden verläuft entlang der Trave eine öffentliche Hafenzone, die derzeit am Steg des Yachthafens der angrenzenden Werft im Westen des Plangebietes endet. Auf dieser Hafenzone innerhalb des öffentlichen Hafengebiets befinden sich in Containern die Lagerflächen

für die Fischer und die Fischverkaufsstände. An der Böschungskante sind Bootsliegeplätze der Fischer vorhanden.

Der öffentlichen Hafenzone vorgelagert sind intensiv genutzte Wasserflächen mit Stegen für u.a. Sportboote, Fischereiboote, kleinere See- und Binnenschiffe, Fahrgastschiffe und der Slipanlage im Übergangsbereich zum Priwallfährvorplatz. In Teilbereichen liegen an der Kaikante auch die Fischereischiffe mit Frischfischverkauf direkt vom Kutter.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Bestand keine Wohnnutzungen.

Außerhalb des Plangebietes

Zwischen der Travemünder Landstraße und der Bahntrasse befinden sich Kleingärten. Weiter südlich entlang der Travemünder Landstraße liegen die Zufahrt zum Skandinavienkai sowie der Zugang zur Bahn-Haltestelle Lübeck-Travemünde Skandinavienkai.

Östlich des Baggersandes schließt sich das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr sowie Wohnbebauung (zweigeschossige Zeilengebäude mit steilem Satteldach) an. Nördlich hiervon befindet sich entlang der Torstraße die Travemünder Altstadtrandbebauung, i.W. eingeschossige historische Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen auf schmalen, tiefen Grundstücken mit gemischter Nutzung.

An den Bereich des Fischereihafens grenzen im Westen eine private Werft mit Yachthafen sowie ein weiterer Yachthafen mit angeschlossenem Yachtservice an. Östlich der Hafenzone befinden sich der Betriebs- und Lagerhof der Lübeck Port Authority (LPA) und ein Maschinenbaubetrieb. Weiter östlich folgen die Fischverwertung Lübecker Bucht (Erzeugergemeinschaft) sowie Gastronomiebetriebe.

Die Nutzungsstärken im Gebiet Fischereihafen liegen einerseits in den Betrieben der Yacht- und Sportbootnutzung, der Werftbetriebe und der milieuprägenden Fischereinutzungen. Darüber hinaus haben sich neben den vorhandenen gewerblich maritimen Nutzungen verstärkt gastronomische Betriebe im östlichen Teil entwickelt, die die Lagegunst und das Potenzial an diesem Standort nutzen. Diese milieubildenden Nutzungen sowie der besondere Charakter und die authentische Atmosphäre tragen maßgeblich zur Identität des Areals rund um den Fischereihafen bei und geben dem Standort das besondere Profil. Auf der anderen Seite schwächen andere Faktoren das Potenzial des Ortes. Auf den Flächen Baggersand 17 stehen leerstehende Hallen und ein untergenutztes Bürogebäude. Auf der Fläche Baggersand 15 ist eine große Halle vorhanden, welche als Winterlagerplatz für Boote genutzt wird. Eine große, private Freifläche ist provisorisch als Wohnmobilstellplatz hergerichtet. Teilbereiche an der Trave können nicht bis zum Wasser durchquert werden.

<u>Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)</u>

Es liegen keine aktuellen Bauanträge und Bauvoranfragen vor.

<u>Verkehrliche Erschließung</u>

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.14.00 sind über die Travemünder Landstraße und die Straße Auf dem Baggersand erschlossen. Über die Travemünder Landstraße erfolgt der Anschluss an den Gneversdorfer Weg (B 75) und hierüber an die Bundesstraße B 76 im Nordosten von Travemünde. Weiterhin wird über die Travemünder Landstraße in Richtung Westen der Anschluss an die Ivendorfer Landstraße und im weiteren Verlauf im Bereich Lübeck-Kücknitz an die B 75 und die A 226 im Südwesten von Trave-

münde gesichert. Das Plangebiet ist somit an das übergeordnete Straßen- und Wegenetz ausreichend leistungsfähig angebunden.

Über die Travemünder Landstraße und die Straße Auf dem Baggersand (K 3) erreicht man den Fähranleger Richtung Priwall. Aufgrund der spitzwinkligen Aufmündung der Straße Auf dem Baggersand auf die Travemünder Landstraße und der damit verbundenen Problematik für größere bzw. längere Fahrzeuge werden die Verkehre zur Zeit über den eigentlich als innere Erschließung des Parkplatzes gedachten Verkehrsweg geführt. Im Zuge der Entwicklung der Parkplatzfläche Baggersand zu Wohnzwecken ist hierfür eine Lösung zu finden.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Teutendorfer Weg im Bereich Travemünder Landstraße / Teutendorfer Weg ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft nördlich der Travemünder Landstraße eine Gleistrasse, welche im Regionalverkehr Lübeck mit Travemünde verbindet. Der Bahnhaltepunkt Hafenbahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung.

2.2 Natur und Umwelt

Nachfolgend sind die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Kapitel 7).

Vegetationsbestand/Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Nördlich der Bahnlinie befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Travemünder Winkel. Ein langgestreckter Grünzug befindet sich eingebettet zwischen Fischereihafen im Osten und Pommernzentrum im Westen außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits größtenteils versiegelt oder bebaut. Zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand befindet sich eine lichtere Gehölzfläche mit Pappeln und Berg-Ahorn, das sogenannte „Dreieckswäldchen“, das nach LWaldG SH als Wald einzustufen ist. Die Parkplatzfläche Baggersand ist von dichten Gehölzflächen umgeben. Bei der Gehölzfläche nordwestlich der Travemünder Landstraße handelt es sich um eine naturnahe Waldfläche mit dichtem Unterwuchs, wobei die vorherrschende Baumart der Berg-Ahorn ist. Die Gehölz- und Waldflächen bilden einen wichtigen Teil der Grünverbindungen innerhalb von Siedlungsflächen und haben damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung.

Auf Grundlage der Gebietskenntnisse konzentrieren sich die faunistischen Untersuchungen auf Haselmaus, Brutvögel und Fledermäuse.

Zusammenfassend lässt sich folgendes festhalten:

- Die Gehölze im Bereich des „Dreieckswäldchens“, die Randgehölze um den Parkplatz Baggersand sowie die Gehölzbestände nordwestlich der Travemünder Landstraße werden als ausgesprochen arten- und individuenreich für Brutvögel eingestuft.

- Im Bereich der sehr stark versiegelten Flächen mit großflächiger Bebauung wurde erwartungsgemäß nur eine eingeschränkte Brutvogelartenzahl erfasst. Dementsprechend weist der Untersuchungsraum mit seinen überwiegend versiegelten Flächen insgesamt eine deutlich unterdurchschnittliche Besiedlung mit Brutvögeln auf.

- Der Untersuchungsraum stellt einen höchstens mittelwertigen Fledermaus-Teillebensraum dar. Die Aktivitäten können als durchschnittlich eingestuft werden. Eine Funktion als regelmäßig genutztes Jagdhabitat hat der Wald entlang der Grenzlinien zu den Straßen Auf dem Baggersand und Travemünder Landstraße sowie zum Parkplatz. Aufgrund der Erfassungen ist im Geltungsbereich von einem ganzjährig genutzten Quartier der Zwergfledermaus auszugehen.

- Der nordwestliche Untersuchungsraum weist mit seinen Brombeergestrüppen und den naturnahen Gehölzen geeignete Habitatstrukturen für die streng geschützte Haselmaus auf. Da das Gebiet jedoch isoliert im Siedlungsraum liegt, bestehen keine geeigneten Anbindungen an Wälder oder heckenreiche (Natur-)Landschaften, die für die Verbreitung der Art erforderlich sind. Aufgrund der Lage und der Ausstattung des Geländes ist ein Vorkommen der Haselmaus als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben, schließt an die Höhenlagen der umgebenden Straßen Travemünder Landstraße (ca. +2,45 m) und Auf dem Baggersand (ca. +2,14 m) an und fällt dann zur Hafenzone bis auf ca. +1,80 m im Westen und ca. +1,36 m im Osten ab. Die Uferböschungsoberkante zur Trave liegt auf ca. +1,60 m im Westen und ca. +1,10 m im Osten. Alle Höhen sind in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) angegeben.

Das gesamte Plangebiet liegt somit unterhalb der Hochwasserschutzgrenze, die vom Landesbetrieb für Küstenschutz mit einer Höhe von 3,5 m ü NHN angegeben ist. Dementsprechend sind bei einer Bebauung Maßnahmen zum Hochwasserschutz (siehe Kapitel 6.3.7) zu treffen.

Wasser / Hochwasser

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.14.00 liegen außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bei Ostseehochwasser jedoch überflutungsgefährdet. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage in der inneren Lübecker Bucht, verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar.

Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht in dem Bereich nicht, so dass entsprechend hoch auflaufendes Küstenhochwasser zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen kann.

Zur Umsetzung des Art. 6 der am 26.11.2007 in Kraft getretene Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRL) wurden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten getrennt für die Küstengebiete (Küstenhochwasser) und das Gewässernetz (Flusshochwasser) für verschiedene Hochwasserszenarien erarbeitet. Für die Flächen im Geltungsbereich wurde das Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich übernommen (Warnfunktion).

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die südlich gelegene Trave. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei verrohrte Gewässer (Bestandteil der Kanalisation). Dabei handelt es sich um die Moorbek und die Rönnau. Moorbek und Rönnau gehören nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck zu den Grünzügen Moorbek und Rönnau. Es ist beabsichtigt, durch ein Wasserrechtsverfahren zukünftig die Gewässereigenschaft der Rönnau und Moorbek wieder herzustellen. Eine Abstimmung hinsichtlich der Einleitung mit der unteren Wasserbehörde ist zurzeit nicht erforderlich. (siehe Kapitel 6.3.5)

Baugrunduntersuchung/ Grundwasser

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet unmittelbar südlich einer Grundmoräne der Weichselkaltzeit aus Geschiebelehm bzw. -mergel. Die Untersuchungsfläche selbst befindet sich im Bereich künstlicher Aufschüttungen bzw. Aufspülungen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet Lübeck-Nord, welches jedoch eine geringe Schutzpriorität besitzt.

Im Rahmen der Orientierenden Altlastenuntersuchung wurde auch der Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet ermittelt. Dieser liegt zwischen 1,30 m und 2,81 m unter Geländeoberkante (GOK). Den Grundwasserleiter bilden die aufgefüllten und die geogenen Sande. Der Grundwasserleiter wird im Untersuchungsbereich nach unten durch den schwer durchlässigen Geschiebemergel begrenzt. Entsprechend der Lage des Grundstücks zur Vorflut Trave ist von einer von Nord nach Süd gerichteten Grundwasserströmung auszugehen.

Oberflächenwasserversickerung

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut Baugrunduntersuchung im Bereich der untersuchten Flächen grundsätzlich möglich, aufgrund des geringen Flurabstandes zum Grundwasser im Bereich des Parkplatzes Baggersand jedoch lediglich als Flächen- und Muldenversickerung. Bei der Erstellung der geplanten Tiefgaragen innerhalb des Geltungsbereichs ist ein erhöhter Aufwand für Spezialtiefbau- und Wasserhaltungsmaßnamen zu beachten.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Garagengeschosse nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das öffentliche Kanalnetz/ Trave (Vorfluter) eingeleitet.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan 32.14.00 umfasst zum größten Teil für Straßenverkehrs- und Parkplatzflächen sowie die Hafenzone bereits versiegelte bzw. baulich genutzte Flächen. Lediglich das sogenannte Dreieckswäldchen im Eckbereich Travemünder Landstraße / Auf dem Baggersand und die Flächen zwischen Travemünder Landstraße und Bahntrasse bzw. Kleingärten sind unversiegelt und mit Gehölzen und Bäumen bestanden.

Altlasten(verdacht)

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.14.00 wurden in weiten Teilen gewerblich (Werft, Maschinenbau, Yachtbau) genutzt. Zur Einschätzung der Belastungssituation sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Es ergibt sich folgende Situation:

Wald- und Grünflächen, Parkplatz Baggersand:

Westlich / nordwestlich der heutigen Travemünder Landstraße ist zu keiner Zeit eine gewerbliche oder industrielle Nutzung dokumentiert. Auf der Fläche des Parkplatzes Baggersand und den westlich und nordwestlich angrenzenden Waldflächen liegen gemäß Ergebnis der Orientierenden Altlastenuntersuchung (Nr. 1409 123.1) insgesamt keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Eine relevante Gefährdung über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ist für die oben genannten Flächen auszuschließen.

Grundstück auf dem Baggersand 15:

Gemäß der Daten aus Untersuchungen in den 1990er Jahren sind Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück vorhanden. Somit wurden darauf aufbauend Grundwasseruntersuchungen durchgeführt und anhand aktueller Messergebnisse und den Daten der Voruntersuchungen eine zusammenfassende Gefährdungsabschätzung erstellt.

Für den Bereich des Fischereihafens kann laut Gutachten (Nr. 0905 100.1) eine sanierungswürdige Grundwasserverunreinigung auf dem Grundstück ausgeschlossen werden. Es wurden jedoch an zwölf Punkten Bodenverunreinigungen ausgewiesen, die vorsorglich entfernt werden sollen und beim Ausbau abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen, also eine Sanierung der Bodenverunreinigungen wird auf der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) geregelt. Geplant und mit der Fachbehörde abgestimmt ist ein vollständiges Abgraben und ordnungsgemäßes Entsorgen der Bodenverunreinigungen im Zuge des Baus der geplanten Tiefgaragen. Die Sanierung ist technisch machbar, wirtschaftlich vertretbar und zumutbar. Damit wird das Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser entfernt, so dass das Grundstück nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkungen für Wohnbebauung genutzt werden kann. Der ausgekofferte Bereich ist anschließend mit unbelastetem Boden zu verfüllen. Die Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die Altablagerung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen. Im Sinne des Erlasses zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten..." Punkt 2.1.5 wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen (allgemeine „Warnfunktion"), da der Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden soll.

Grundstück auf dem Baggersand 17:

Auf dem Grundstück wurde seit den 1930er Jahren die Fertigung von Straßenbaumaschinen betrieben. Es sind verschiedene Werkstätten (Lackiererei, Karosseriebau etc.) und Montagehallen, ein Tanklager sowie ein Schrottlagerplatz vorhanden. Das im Geltungsbereich befindliche Bürohochhaus wurde in den 1960er Jahren errichtet.

Untersuchungen für das Grundstück hinsichtlich der Altlastensituation bzw. zu bestehenden Boden- und / oder Grundwasserverunreinigungen liegen bereits aus dem Zeitraum 1998-2003 vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 32.07.00 wurden weitgehende Untersuchungen in den Jahren 2005 / 2006 durchgeführt.

Im Innenhof des Bürogebäudes wurden hierbei sanierungswürdige Belastungen durch MKW nachgewiesen. Hier liegt eine schädliche Bodenveränderung nach BBodSchG vor. Vertikal

konnte der Schaden eingegrenzt werden. Die im Tiefenbereich 1,5 bis 2,0 m unter GOK festgestellte Bodenbelastung war in einer Tiefe von 3,0 bis 4,0 m unter GOK nicht mehr nachvollziehbar, ein Austrag der Schadstoffe in das Grundwasser konnte seinerzeit jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Kontaminationsfläche wurde somit im Bebauungsplan 32.07.00 (2007) als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 32.14.00 wurde der Geltungsbereich im Bereich des Grundstückes Auf dem Baggersand 17 zum Entwurf verkleinert, so dass der Innenhof nicht mehr (neu) überplant wird. Auf den Bebauungsplan 32.07.00 wird verwiesen.

Die südöstlich des Hochhauses vorhandene Kontaminationsverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Motorenwerkstatt wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung im Jahr 2006 nicht weiter untersucht, sondern soll bei stattfindenden Bau-/Erdbaumaßnahmen geprüft werden. Dieser Bereich war im Bebauungsplan 32.07.00 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Im Sinne des Erlasses zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten...“ Punkt 2.1.5 wird im Bebauungsplan weiterhin auf eine mögliche Gefährdung durch Bodenbelastung und die erforderliche Berücksichtigung durch Kennzeichnung der Kontaminationsverdachtsfläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB hingewiesen (allgemeine „Warnfunktion“). Eine höherwertige Nutzung als eine gewerbliche Nutzung (z.B. Wohnen) kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch potenzielle Altablagerungen ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Bericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen.

Allgemein:

Sämtliche Bodeneingriffe und Tiefbauarbeiten sind durch einen altlastenerfahrenen Fachgutachter zu begleiten, damit vor Ort bei Aushubmaßnahmen der abfallrechtlich ordnungsgemäße Verbleib des Aushubmaterials sichergestellt werden kann. Dokumentationen zur ordnungsgemäßen Durchführung der Aushubmaßnahmen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist ein fachgutachterlich erstelltes Konzept zum vorgesehenen Bodenmanagement mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Teilbereich Fischereihafen: Nach heutigem Kenntnisstand bestehen in diesem Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Es sind demnach nach heutigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel notwendig.

Teilbereich Baggersand und Parkplätze: In diesem Bereich können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologische bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetzt Schleswig-Holstein (DSchG SH) hingewiesen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens vier Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

Für weitere und ausführlichere Aussagen wird auf die Angaben im Umweltbericht verwiesen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Auf dem Baggersand 15 und 17 befinden sich in Privateigentum. Der Parkplatz Baggersand befindet sich in städtischem Eigentum.

Die in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen Auf dem Baggersand und Travemünder Landstraße und die Flächen zwischen Travemünder Landstraße und Bahntrasse sind im städtischen Eigentum. Die heutige Hafenzone des Fischereihafens befindet sich im Eigentum der Lübeck Port Authority (LPA). Die künftigen Hafenzonen-Erweiterungsflächen stehen zurzeit noch in Privatbesitz.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet wurde bislang nur im Westen ein Bebauungsplan aufgestellt (s.u.). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ist der Bereich am Fischereihafen sowie der östliche Teilbereich des Parkplatzes Baggersand dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind hingegen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Festsetzungen des rechtsverbindliche Bebauungsplanes 32.07.00

Der vorliegende Bebauungsplan 32.14.00 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes 32.07.00 Teilbereich West – Fischereihafen/Baggersand (2008). Der Bebauungsplan 32.07.00 setzt für die in Rede stehenden Flächen beiderseits der Travemünder Landstraße eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Hinweis

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 32.14.00 werden die für den überplanten Teilbereich des Bebauungsplanes 32.07.00 bisher geltenden Festsetzungen insgesamt durch den selbständig zu bewertenden neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit des Bebauungsplanes 32.14.00 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern wird wieder rechtsverbindlich.

Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 32.07.00 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 32.14.00 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planung. Sie gelten weiterhin fort.

Sonstige Satzungen

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung. Für die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung beiderseits der Torstraße gilt die Erhaltungssatzung „Alt-Travemünde“ (rechtskräftig seit 1988).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

In der Hauptkarte des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) ist die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum im zentralörtlichen System eingestuft. Lübeck-Travemünde ist als Stadtrand-

kern 1. Ordnung innerhalb eines Verdichtungsraums (Ordnungsraum) dargestellt. Zudem befindet sich Travemünde innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

Gemäß Ziffer 2.2 LEP 2010 sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne das bauliche zusammenhängende Siedlungsgebiet der zentralörtlich eingestuften Gemeinde. Sie sind *„Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken".* Weiterhin sollen die Zentralen Orte und Stadtrandkerne *„entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten".*

Gemäß Ziffer 3.7.1 LEP 2010 sollen in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung dem *„Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden [...]. Die Städte sollen durch Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern"*.

Raumordnungsplan für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost (2004)

Die Hauptkarte des Regionalplanes für den Planungsraum II stellt Lübeck-Travemünde als Stadtrandkern 1. Ordnung innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und innerhalb der Abgrenzung des Achsenraumes dar. Zudem liegt Lübeck-Travemünde in der Nebenkarte zum Regionalplan innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Gemäß Ziffer 6.1 sind Zentrale Orte einschließlich der Stadtrandkerne *„Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden".*

Gemäß Ziffer 6.3 *„soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen".* Dieser Achsenraum ist innerhalb des Regionalplanes verbindlich abgegrenzt. Die Siedlungsflächen der Stadt Lübeck einschließlich Travemünde befinden sich innerhalb dieses Achsenraumes.

Gemäß Ziffer 4.2 sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung *„vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebots gefördert werden".*

Lübeck-Travemünde ist eines der ältesten Ostseebäder und größter europäischer Fährhafen mit regelmäßigen Verbindungen in den Ostseeraum (Schweden, Finnland, Russland, baltische Staaten). *„Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Ostseeheilbades und Tourismusstandortes Travemünde und wegen der erforderlichen funktionalen und städtebaulichen Aufwertung, soll in Travemünde [...] insbesondere das touristische Angebot qualitativ verbessert beziehungsweise erweitert werden"* (Ziffer 6.5).

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt den Teilbereich südlich der Straße Auf dem Baggersand als Sonderbaufläche Hafen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Baufläche emissionsarm dar. Der Parkplatz Baggersand ist als Verkehrsfläche, Fläche für ruhenden Verkehr dargestellt. Die Travemünder Landstraße, die Straße Auf dem Baggersand und der Teutendorfer Weg sind als überörtliche

und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Der Bereich nördlich der Travemünder Landstraße ist ebenfalls als gewerbliche Baufläche emissionsarm dargestellt.

Da der Bebauungsplan zu großen Teilen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diejenigen Teilbereiche erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die künftige Darstellung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für die Fläche des heutigen Parkplatzes Baggersand künftig Wohnbaufläche und für die Fläche des Fischereihafens Wohnbaufläche und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen / Hafenquartier vor. Die Flächen nordwestlich der Travemünder Landstraße werden künftig insgesamt als Verkehrsfläche mit Parkplatznutzung dargestellt. Die künftig zu verlegende K 3 wird als Verkehrsfläche und das sogenannte Dreieckswäldchen insgesamt als Grünfläche dargestellt.

Die geänderten Darstellungen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen auch weiterhin den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	
Bauflächen	3,5 ha
- *Wohnbaufläche*	*0 ha*
- *Gemischte Baufläche*	*2,1 ha*
- *Gewerbliche Baufläche emmissionsarm*	*1,2 ha*
- *Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung*	*0,2 ha*
Verkehrsflächen	3,9 ha
Grünflächen	0 ha
Summe	**7,4 ha**

Darstellungen der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Bauflächen	4,8 ha
- *Wohnbaufläche*	*3,1 ha*
- *Gemischte Baufläche*	*0,2 ha*
- *Gewerbliche Baufläche emmissionsarm*	*0 ha*
- *Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung*	*1,5 ha*
Verkehrsflächen	2,1 ha
Grünflächen	0,5 ha
Summe	**7,4 ha**

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung von Fischereihafen/Baggersand ist als geplantes Vorhaben mit der Priorität I (Prioritätenliste der Stadtplanung vom September / November 2005) eingetragen.

Der Landschaftsplan ordnet das Gebiet als Stadtlandschaft bzw. als Industrie- und Gewerbegebiet sowie als Verkehrsanlage/-fläche ein. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, wo sich die Waldflächen befinden, wird als hoch (Wertstufe II) gewertet. In südlicher Richtung (zum Hafengelände / Gewerbegebiet hin) nimmt die Wertigkeit bis zur Wertstufe V – sehr gering – ab.

Beim Untergrund des Planungsgebietes handelt es sich um Aufschüttungen. Die Luftgüte wird als mittel bis gering eingestuft. Die Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen bzw. die Sicherung und Sanierung von Altlasten und Altablagerungen ist als Maßnahme festgelegt.

Die Wasserflächen südöstlich des Geltungsbereichs weisen zudem eine Bedeutung als Erholungsgebiet auf. Die Bahntrasse nordwestlich des Geltungsbereichs wird als „Lineare Eig-

nungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundsystems“ im Stadtgebiet dargestellt. Nordöstlich der Bahntrasse befindet sich außerdem eine zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche.

Detaillierte Angaben sind den Ausführungen im Umweltbericht zu entnehmen.

3.4 Landschaftsplanerische Erholungskonzept der Hansestadt Lübeck (LEK 2010)

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck wird der Grünzug 10.4 „Rönnau und Moorbek“ dargestellt, der sich nordöstlich und südwestlich des Bebauungsplangebietes erstreckt. Grünzüge stellen neben den Erholungsgebieten die wichtigste Flächenkategorie des LEK „Erholung“ dar. Räumliche Arrondierungen, flächenhafte Erweiterungen sowie qualitative Verbesserungen (z. B. neue Wege, weitere Ruhebänke, Wegweiser etc.) – insbesondere der Grünzüge, die in Stadtgebieten mit Defiziten an öffentlichen Erholungsmöglichkeiten liegen – stellen die wesentlichen landschaftsplanerischen Entwicklungsschwerpunkte dar. Detaillierte Angaben sind den Ausführungen im Umweltbericht zu entnehmen.

3.5 Wohnungsbaulandkonzept 2007

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland in einer strukturellen Anpassungskrise, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind.

Für die Städte und Gemeinden ergeben sich aus der demographischen Entwicklung und der sich daraus ableitenden Wohnungsmarktentwicklung zwar Risiken, aber auch Chancen. Die Hansestadt Lübeck hat die demographischen Veränderungen zum Anlass genommen, sich im Rahmen eines Wohnbaulandkonzeptes ein Bild über die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes in Travemünde zu verschaffen und hieraus abgeleitet die Wohnbaulandentwicklung in Travemünde positiv zu steuern. Hierzu wurde das InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum - Forschung & Beratung GmbH beauftragt, ein „Wohnbaulandkonzept Travemünde“ (2010) zu erarbeiten.

Das Gutachten charakterisiert Travemünde als einen „Zuzugsort“, da die Bevölkerung im Stadtteil noch viele Jahre angewachsen ist, während das übrige Stadtgebiet bereits Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte. Gleichzeitig ist Travemünde durch eine hohe Überalterung und durch kaufkraftstarke Bevölkerungsgruppen gekennzeichnet, gleichwohl auch zahlreiche Familien mit Kindern und auch mittlere und untere Einkommensgruppen dort wohnen.

Bis zum Jahr 2020 wird die Bevölkerungszahl in Travemünde stagnieren, jedoch keiner Schrumpfung unterliegen. Da sich die Haushalte in Travemünde im Zuge des demographischen Wandels noch verkleinern werden, wächst ihre Zahl in den kommenden 10 Jahren um 2,5 % bzw. knapp 200 Haushalte an. Berücksichtigt man zusätzlich zu der Haushaltszunahme noch den Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabgänge durch Abriss von Wohngebäuden und Wohnungszusammenlegungen, wird in Travemünde bis Ende 2020 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Höhe von rd. 350 Wohnungen entstehen.

Diese Größenordnung ist als Mindestanforderungen für den zukünftigen Wohnungsneubau zu betrachten, um die vorhandene Wohnbevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Denn in Travemünde besteht ein Druck am Wohnungsmarkt, auf dem Einheimische mit Zuzüglern um vorhandene Wohnungen konkurrieren.

Das gegenwärtige Wohnbauflächenpotenzial in Baulücken und bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplangebieten sowie die durch zukünftige Gebäudeabrisse entstehenden Bauflächen reichen nicht aus, um den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken. Die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau könnte den Zuzug nach Travemünde noch stärker befördern und würde Travemünder Bürgern erleichtern, eine neue Wohnung zu finden bzw. Wohnungseigentum zu bilden.

Im Wohnbaulandkonzept 2007 und seiner Weiterentwicklung sind mehrere mögliche Neubauflächen, darunter die Fläche Fischereihafen / Baggersand, genannt worden, die seitens der Stadtverwaltung der Hansestadt mittel- bis langfristig, auch über das Jahr 2020 hinaus, in einen Abwägungsprozess einbezogen werden.

3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK wurde im März 2010 von der Bürgerschaft als ganzheitlicher Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung Lübecks beschlossen, der bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

Das Ostseebad ist ein Kurort mit dem Status eines Seeheilbades. Der Tourismus ist stetig gewachsen, auch bedingt durch sportliche Großereignisse wie die Travemünder Woche. Aufgrund des Kurstatus hat der Ortsteil Travemünde seinen öffentlichen Raum kontinuierlich an die touristischen Standards (Dorfkern, Promenaden) angepasst. Der Anschluss der Vorderreihe zum Fischereihafen ist noch zu gestalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat sich für eine Stärkung der Entwicklung Travemündes als Tourismus-, Wohn- und Arbeitsstandort ausgesprochen, um auch in Zukunft im Standortwettbewerb der Ostseebäder und angrenzenden Gemeinden zu bestehen. Darüber hinaus ist Travemünde ein stark nachgefragter Wohnstandort. Die Wohnungsmarkt-Nachfrage wird durch den Bedarf der Bevölkerung in Travemünde selbst bedingt, aber darüber hinaus auch stark durch den Zuzug von Bürgern, die von außerhalb nach Lübeck kommen. Insbesondere hier gibt es eine favorisierte Nachfrage nach „maritimem Wohnen“. Der Entwicklungsbereich Fischereihafen / Baggersand bietet insbesondere vor diesem Hintergrund ein großes Potenzial für eine zukunftsorientierte Stadtteilentwicklung mit neuen maritimen, touristischen Nutzungen und Angeboten von Wohnungen und Ferienwohnungen.

Für den Stadtteil Travemünde werden im ISEK mehrere Projekte für die Weiterentwicklung genannt, die Travemünde in seinem Alleinstellungsmerkmal stärken und entsprechend dieser Stärken weiterentwickeln. Die Entwicklungsziele sind u.a. Stabilisierung des Wohnortes, Erhalt des Ortsbildes bei nötigen modernen Neubauten, Stärkung des Tourismus, Sanierung der Strandpromenade, Attraktivierung des Öffentlichen Raumes, städtebauliche und verkehrliche Neuordnung / Umgestaltung des traditionellen Fischereihafenquartiers mit touristischer Qualität bei gleichzeitigem Erhalt der authentischen Fischereihafenatmosphäre.

3.7 Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde 2025 (STEK TVM 2025)

Die Entwicklung des Fischereihafens ist zudem eine Zielsetzung der im STEK TVM 2025 beschriebenen drei großen touristischen Entwicklungsräume „Zentrales Kurgebiet“, „Fischereihafen / Baggersand“ und „Priwall“.

„Der Stadtteil Travemünde unterliegt vielschichtigen Nutzungsansprüchen und stellt für die Gesamtstadt ein wichtiges wirtschaftliches und touristisches Zentrum dar. Travemünde ist Wohnort, Hafenort, Tourismusort, Seebad und Gewerbestandort. Die Bau- und Planungsa-

bsichten führen zu Konflikten zwischen Hafen / Gewerbe (nötige Weiterentwicklung Skandinavienkai), dem Wohnen (Versorgung, Lärmschutz, Erholung), dem Tourismus (Stellplätze, Erreichbarkeit, Hotels, Fährhafen, Ausweitung Hotelstandorte, Tourismuskonzept Priwall) und dem Naturschutz (große europäische Schutzgüter mit besonderer Qualität, auch für die Erholungswirkung). Im Sinne einer verträglichen und mitgetragenen Stadtteilentwicklung sollte das Stadtteilentwicklungskonzept für Travemünde eine integrierte Gesamtbetrachtung bzw. eine Zusammenführung von Einzelkonzepten und Projektideen leisten."

Der Standort Fischereihafen / Baggersand bietet laut STEK TVM als touristischer Entwicklungsraum die besten Voraussetzungen für Ansiedlung von Hotels und Ferien- / Appartementhäusern für alte und neue touristische Zielgruppen mit einem hohen Erlebnisbedürfnis. Darüber hinaus eignet sich das Areal rund um den Fischereihafen hervorragend für touristische Angebote wie saisonverlängernde Indoorangebote, Sport- und Freizeitaktivitäten, abendliche Unterhaltung, maritime Erlebnis-Gastronomie und Kulturangebote. Die Entwicklung einer Hafenpromenade mit hoher Aufenthaltsqualität ist ein weiteres wichtiges Ziel. Travemünde könnte hierdurch zukünftig auch einem jüngeren Publikum entsprechende Angebote bieten. Teile des Areals sollen darüber hinaus zukünftig für eine Wohnnutzung für unterschiedliche Nachfragegruppen zur Verfügung stehen.

3.8 Masterplan Fischereihafen

Um den Herausforderungen des Entwicklungsbereiches „Fischereihafen / Baggersand" gerecht werden zu können und die erkannten Potenziale des Bereiches zu mobilisieren, wurde 2013 der Masterplan „Fischereihafen" Lübeck-Travemünde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen. Der städtebauliche Masterplan als ein anpassungs- und fortschreibungsfähiges informelles Planungsinstrument formuliert das Entwicklungskonzept für die kurz-, mittel- und langfristige Umstrukturierung des Areals. Genannt sind folgende Entwicklungsziele und Handlungsfelder als übergeordnete Planungsziele zur Neuordnung des Bereichs um den Fischereihafen:

- Erhalt und Stärkung des Fischereihafens als Wirtschafts- und Arbeitsraum der Fischer, der maritimen Gewerbebetriebe sowie als touristischer Anziehungspunkt mit authentischer Hafen-Atmosphäre und einer attraktiven Aufenthaltsqualität;
- Standortsicherung und Optimierung der vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Hafenwirtschaft, Fischerei und Wassersport;
- Neuordnung der Wasserflächen mit den Sportboothäfen;
- Verlängerung und Umgestaltung der Hafenzone mit abschnittsweisen Aufweitungen zum Aufenthalt und als Treffpunkt für die Öffentlichkeit;
- Neugestaltung als maritimes Hafenquartier für Tourismus, Freizeit, Wohnen und auf diese Nutzung bezogenes Gewerbe unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch den Skandinavienkai, den Hafen und die vorhandenen Nutzungen;
- Schaffung eines Wohnquartiers auf dem Baggersand, die die vorhandene Altstadtrandbebauung mit einer straßenbegleitenden Stadthausbebauung fortsetzt;
- Anbindung des Fischereihafens an die Travemünder Altstadt und die angrenzenden Bereiche.

3.9 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept)

Das Zentrenkonzept für die Stadt Lübeck wurde im Jahr 2011 erstellt und von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Grundlage der räumlichen Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

Das Zentrenkonzept dient nicht nur einer strategischen Überlegung, sondern ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Zentrenkonzept stellt eine wesentliche Begründungsgrundlage für Festsetzungen in der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a BauGB dar.

Das Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck besteht aus den folgenden vier Teilen:

- Lübecker Sortimentsliste der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente;
- Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte (Lübecker Zentrensystem);
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und Sonderstandorte (über)regionaler Bedeutung;
- Lübecker Leitsätze zur Stärkung der Zentren und Sicherung der Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Ausführungen.

Im Zentrenkonzept wird in der Zentrenhierarchie zwischen Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und Sonderstandorten (differenziert nach Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten) unterschieden.

Travemünde wird im Zentrenkonzept als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Stadtteilzentren haben laut Konzept eine Versorgungsfunktion im periodischen und zum Teil aperiodischen Bedarf für die Stadtteile. In der Lübecker Sortimentsliste werden diese zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ortsspezifisch definiert (siehe Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplans 32.14.00).

Der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums umfasst die Travemünder Altstadt bis zur Fläche Baggersand und den Fischereihafen. Das Hauptgeschäftszentrum wird begrenzt auf die Kurgartenstraße und die Vorderreihe. Die anderen Flächen sind als funktionaler Ergänzungsbereich gekennzeichnet.

Das Plangebiet zählt nicht zum zentralen Hauptgeschäftsbereich des Stadtteilzentrums, sondern befindet sich innerhalb des funktionalen Ergänzungsbereichs am westlichen Rand, welcher als Potenzialfläche gekennzeichnet ist.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine aus dem Masterplan Fischereihafen abgeleitete und unter Berücksichtigung der dort formulierten Entwicklungsziele qualitative angepasste Neuordnung des Bereiches (siehe 3.8).Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 32.14.00 soll die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet werden.

Grundlage der Planung ist dabei die in der Öffentlichkeit und in den politischen Gremien vorgestellte und diskutierte städtebauliche Planung für den Parkplatz Baggersand und der darüber hinaus mit dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck in seinen Grundzügen abgestimmte Entwurf für den Teilbereich Fischereihafen (Variante B, Stand 09/2014) sowie der in 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene

und fortgeführte Masterplan Fischereihafen / Baggersand, in der aktuellen Fassung Stand 04/2016 (siehe Anlage 1).

Im Bereich des Fischereihafens sollen künftig touristische und freizeitbezogenen Nutzung, Wohnen, Ferienwohnen und gemischte, gastronomische, gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen sowie Büronutzungen miteinander verknüpft werden. Daneben ist es Ziel, den öffentlichen Raum und die Hafenzone zu attraktivieren und die Vernetzung in diesem Bereich zu stärken. Nutzungsstrukturell steht im Bereich Baggersand die Entwicklung als Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen im Vordergrund der städtebaulichen Neuordnung bei Erhalt der vorhandenen, gewerblichen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen.

Die Bebauung der Flächen im Bereich Fischereihafen und des Parkplatzes Baggersand ist städtebaulich sinnvoll, da die derzeitigen Nutzungen der Lagegunst dieses Standortes nicht gerecht wird und vor dem Hintergrund mangelnder Entwicklungsflächen nicht mehr angemessen erscheint. Darüber hinaus weisen die Flächen funktionale und gestalterische Mängel auf, beeinträchtigen das Ortsbild und verfügen über wenig Aufenthaltsqualität für Bewohner und Touristen.

5. Beschreibung des Städtebaulichen Konzeptes

Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen des westlichen Altstadtrandes sowie des Fischereihafens in ihrer jeweiligen Eigenart. Dadurch entstehen ein homogener räumlich-baulicher Zusammenhang in beiden Teilbereichen und eine Ablesbarkeit der unterschiedlich gewachsenen, typischen Strukturen.

5.1 Teilbereich Fischereihafen

Das städtebauliche Konzept sieht drei Quartiere und einen östlich angrenzenden, als Zeilenbebauung ausgebildeten Gebäudetypus vor. Die Quartiere bilden halböffentliche Höfe aus und werden durch unterschiedlich positionierte Öffnungen / Durchgänge aufgelockert. Die Bebauungsstruktur ist in ablesbare „Häuser“ unterschiedlichen Maßstabs gegliedert. Die in Kubatur, Gebäudehöhen und -stellung differenzierte Bebauungsstruktur orientiert sich an der Vielfältigkeit der gewachsenen Nachbarbebauung und soll zu den unterschiedlichen Gebäudegrößen im Umfeld vermitteln.

Die an der Hafenzone ausgebildeten Vor- und Rücksprünge bilden differenzierte Freiräume mit verschiedenen Aufweitungen und Plätzen, die für eine zukünftige Gastronomie sowie zum Verweilen genutzt werden können. Zur Hafenzone wirkt die Bebauung mit einem Wechsel aus „Köpfen“ und Gebäudelängsseiten, was eine differenzierte Silhouette zur Folge hat (siehe Anlage 2). Durch die gegliederte Baustruktur kann auf den geschwungenen Verlauf der Straße „Auf dem Baggersand“ im Norden reagiert werden.

Mit der östlichen Gebäudezeile kann einerseits auf die Lärmbelastung der gewerblichen Nachbarnutzung reagiert werden(siehe hierzu auch Kapitel 6.5.2), andererseits entsteht hinsichtlich Maßstab und Gebäudeform ein besserer Übergang zur östlich angrenzenden Baustruktur. Zudem liegt ein städtebaulicher Akzent in einer Sichtachse, die als Fuß- / Radwegeverbindung zwischen der Travemünder Landstraße und der Hafenzone im westlichen Bereich geplant ist.

Der Bereich des Fischereihafens besitzt heute keine herausragende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Mit der Bebauung wird eine Veränderung des Ortsbild in diesem Bereich einhergehen. Die Neubebauung fügt sich in das heterogene Umfeld ein und bildet gleich-

zeitig ein Quartier mit Wiedererkennungswert. Es entsteht mit der Nachbarbebauung eine spannungsvolle städtebauliche Silhouette, die Travemünde ein „neues Gesicht“ an dieser für die Stadt wichtigen und exponierten Lage gibt.

Durch die Anforderungen des Hochwasserschutzes und der daraus resultierenden Höhenlagen ergeben sich erhöhte Innenhöfe, die einen Übergang zu den Wohnungen im ersten Obergeschoss bilden. In den Erdgeschosszonen sind zur Hafenzone ausgerichtet gewerbliche, gastronomisch und touristische Nutzungen vorgesehen, um die Hafenzone nachhaltig zu beleben. Durch die geplanten Vor- und Rücksprünge der Gebäude sind die Höfe unterschiedlich groß ausgebildet. Somit entsteht eine größere städtebauliche Varianz und typologische Vielfalt. Das geplante Quartier erzeugt eine hohe urbanen Dichte an diesem Ort, ermöglicht aber dennoch eine hohe Wohnqualität.

Die Gebäude sind so positioniert, dass mehrere fußläufige Verbindungen von der Straße Auf dem Baggersand zur Hafenzone entstehen, die die Vernetzung innerhalb des Gebietes erhöhen und die bisher bestehende „Abriegelung“ zur Trave durchlässiger und den Wasserbezug folglich erlebbarer machen.

5.2 Teilbereich Baggersand

Zielsetzung für die Fläche auf dem Baggersand ist die Realisierung eines Wohnquartiers. Das Bebauungskonzept sieht im Norden eine straßenbegleitende Stadthausbebauung vor, die die vorhandene Gebäudereihe der Altstadt fortsetzt. Darüber hinaus sieht das Konzept eine weitere straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße Auf dem Baggersand im Süden vor. Die straßenbegleitende Bebauung nimmt jeweils die Höhen der angrenzenden Gebäude auf und führt diese fort. Zudem werden die Straßenfluchten der beiden Straßen klar gefasst und bringen in diesen Bereichen, insbesondere mit der gegenüberliegenden Bebauung am Fischereihafen, eine klare Orientierung hervor.

Im Innenbereich der Fläche sind zwei- bis viergeschossige Einzelgebäude vorgesehen, die in ihrer Form, Größe und Gebäudestellung variieren und eine angemessene Wohndichte erzeugen. Die Anordnung der Gebäude nimmt den „Hofcharakter“ der östlich angrenzenden Bebauung auf und führt diesen analog durch Ausbildung von u-förmigen Gebäuden fort.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine private Quartierstraße, die das Gebiet mittig durchquert. Weiterhin werden von Nord nach Süd fußläufige Verbindungen ausgebildet, die eine Durchquerung des Gebietes ermöglichen. Zusammen mit den fußläufigen Wegeverbindungen im Quartier des Fischereihafens werden eine bisher nicht vorhandene Vernetzung des Bereichs und eine gute Anbindung an den Hafen geschaffen.

Das Konzept sieht eine Überplanung des Streugutlagers vor, um eine klare Fassung des Quartiers erzeugen und die auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Immissionen verringern zu können. Ein Ersatzstandortes für das Streugutlager konnte in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden der Hansestadt Lübeck zwischenzeitlich gefunden werden. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.3.5 verwiesen.

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	**ca. 10,55 ha**
davon:	
Sonstige Sondergebiete (Sondergebiet SO 1 „Fischerei- und Sportboothafen“ und Sondergebiet SO 2 und SO 3 „Hafenquartier“)	ca. 14.470 m²
Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche WA 1, WA 2)	ca. 30.710 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 14.865 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 19.080m²
Fläche für Ablagerungen	ca. 1.645 m²
Grünfläche	ca. 4.435 m²
Wasserflächen	ca. 20.295 m²

6.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden wie folgt gegliedert und festgesetzt:

a) Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO (gegliedert in die Teilbereiche WA 1 und WA 2)**:**

Travemünde ist ein stark nachgefragter Wohnstandort. Ziel ist demnach eine der Nachfrage entsprechende Realisierung von Wohnungen in attraktiven und bereits gut erschlossenen Lagen und die Bereitstellung eines adäquaten, breitgefächerten Wohnungsraumangebotes. Entsprechend der Zielsetzung und der angestrebten Entwicklung des heutigen Parkplatzes Baggersand und von Teilbereichen des Fischereihafens (vgl. Kapitel 4) als Wohnquartier werden die Flächen in diesen Bereichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung dieser Flächen bildet.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden insgesamt als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen. Insbesondere Anlagen für die Verwaltung, die in ihrer äußeren Erscheinung einem Bürogebäude gleichzusetzen sind, stünden dem angestrebten Charakter grundsätzlich entgegen. Sie wären stets als solitäre, ausschließlich auf sich selbst bezogenen Nutzungen einzuordnen, von denen – z.B. aufgrund der Pkw-Verkehre durch Mitarbeiter – sogar Störungen für das Wohnen ausgehen könnten. Der Ausschluss von gartenbaulichen Betrieben erfolgt, um die Realisierung flächenintensiver Betriebe, die dem eigentlichen Planungsziel, der Absicherung einer Wohnnutzung, entgegenstünde und daher an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt sind, zu verhindern. Tankstellen werden aus dem Spektrum der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen und das Ortsbild deutlich entwerten. Das Haus der Jugend (Auf dem Baggersand 28 a) soll am derzeitigen Standort verbleiben und ist in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Bei einer Verlagerung wäre eine wohnbauliche Nachnutzung möglich.

Auf den Teilbereichen Baggersand (WA 2) wirken von Norden und Osten, auf den Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 2 und SO 3) wirken von Osten Schallimmissionen der gewerblichen Nutzung im Umfeld ein, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) hier nicht eingehalten werden. Trotz der hohen Lärmbelastung wird die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet im Rahmen der Abwägung für vertretbar und planerisch sinnvoll erachtet (siehe Kapitel 6.5).

Da die Lärmpegel für die im inneren Quartiersbereich vorgesehene Bebauung bei freier Schallausbreitung in den obersten Geschossen die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und in Teilen selbst die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) überschreiten, knüpft der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnen im betreffenden rückwärtigen Bereich gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an die vorherige Errichtung einer weitgehenden geschlossenen Randbebauung im nördlichen und östlichen Bereich (in der Nebenkarte II des Bebauungsplans mit Y bezeichnete Flächen). So wird sichergestellt, dass die inneren Bereiche vor Gewerbelärm geschützt sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Geräuschbelastung geringere Anforderungen an die Schallschutzmaßnahmen resultieren.

b) Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO (gegliedert in die Teilbereiche SO 1, SO 2 und SO 3)**:**

Die Entwicklung des Fischereihafens Travemünde ist ein wichtiger Baustein im Rahmen der Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck. Wesentliches Planungsziel ist die Neugestaltung der Hafenzone und die Entwicklung eines Hafenquartiers für Tourismus, Freizeit, Wohnen und auf diese Nutzung bezogenes Gewerbe (siehe Kapitel 1.2, 3.6 bis 3.8 und 4). Daneben ist es Ziel, den öffentlichen Raum und die Hafenzone zu aktivieren, die Vernetzung in diesem Bereich zu stärken und zu einer Aufwertung des Standortes beizutragen. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nähe zur Trave, zur Travemünder Altstadt und zum Travemünder Fischereihafen eine besondere Lagegunst für die Etablierung der oben genannten Nutzungen.

Neben der Zielsetzung der Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums und der Hafenzone gilt es, den Fischern auch weiterhin, einen angemessenen Arbeitsraum zur Verfügung zu stellen und die authentische, an diesem Standort prägende Atmosphäre zu erhalten.

Entlang der Hafenzone wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um die Nutzungen in diesem Bereich entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen planerisch vorzubereiten bzw. zu sichern.

<u>Sondergebiet SO 1 „Fischerei- und Sportboothafen“</u>

Das Sondergebiet „Fischerei- und Sportboothafen“ beinhaltet die Hafenzone. Dieser Bereich dient den Fischern als Wirtschaftsraum und Arbeitszone mit Bereichen für den Verkauf der Fischereiprodukte (s.u.). Bereits im Rahmen des Masterplanes war für diese Nutzung eine Tiefe von rd. 6 m vereinbart. Zudem dient die Hafenzone darüber hinaus als Erschließungsfläche für den Hafen (z.B. für die Anlieferung) und Flanierzone für Gäste und Einheimische.

Um den bisher ausgeübten Verkauf von Fischereiprodukten im Fischereihafen auch weiterhin zu ermöglichen, werden im SO 1 bauliche Anlagen, die dem Verkauf der Fischereiprodukte und einem ergänzenden Angebot (z.B. Getränke, kleinere Speisen etc.) dienen, zugelassen. Diese werden auf den östlichen Teil der Hafenzone und damit auf den eigentlichen Bereich des Fischereihafens begrenzt, um fischereibezogene Nutzungen in diesem Bereich zu bündeln und einen ausreichend Arbeitsraum für die Fischer zu sichern, aber gleichwohl

den Belangen des westlichen Sportboothafens Rechnung zu tragen. Die vorhandenen Fischverkaufsstände auf der Fischereibrücke werden planungsrechtlich gesichert und sind weiterhin zulässig.

Die Größe der baulichen Anlage wird auf den derzeitigen und auch zukünftig absehbaren Bedarf beschränkt. Die Größe der baulichen Anlagen wird auf 12 qm pro Anlage begrenzt, um den typischen „Budencharakter“ des Fischverkaufs im Sinne eines kleinen Fischmarkts zu sichern und die Dominanz einzelner Verkaufsstätten zu unterbinden. Die Gefahr, dass einige Fischverkaufsbuden durch Größe auffallen wollen, soll somit vermieden werden. Andererseits sind die 12 qm Grundfläche ausreichend für die ortsüblichen und etablierten Fischverkaufsstände. Ein Mindestabstand zwischen den Verkaufsständen sichert einen adäquaten Bezug und Durchblick zum Wasser und den Hafenflächen.

Um für Arbeitsutensilien der Fischer, die derzeit auf der Hafenzone hinter Zäunen in Containern lagern einen geeigneten Standort zu finden, wurden mehrfach Gespräche zwischen LPA, Entwickler, Fischereigenossenschaft und den Fischern geführt. Zur Unterbringung des Materials der Fischer wurde der Genossenschaft und den Fischern eine offene Halle (Neubau) im Bereich Auf dem Baggersand 7b angeboten, die für die erwerbstätigen und die nichterwerbstätigen Fischer zur Verfügung steht. Die Genehmigungsfähigkeit der Halle wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt. Die Sicherung erfolgt privatrechtlich.

Sondergebiete SO 2 und SO 3 „Hafenquartier“

Um der Zielsetzung einem der Lage entsprechenden Nutzungsmix aus hafenbezogenen, touristischen und freizeitbezogenen Nutzungen in Verbindung mit maritimen Wohnformen und gemischten Nutzungen gerecht zu werden, wird ein Sondergebiet „Hafenquartier“ festgesetzt, welches in die zwei Teilbereiche SO 2 und SO 3 gegliedert ist.

Das Nutzungsspektrum ermöglicht eine Vielzahl von Nutzungen, um ein gemischt genutztes Quartier und keine Monostrukturen entstehen zu lassen, welches zur Belebung und Stärkung des Tourismus in diesem Bereich beiträgt und zudem den urbanen Charakter der Hafenzone unterstreicht. Zudem wurde dem Gerichtsurteil des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 14.04.2015, wonach eine planerisch erwünschte Nutzungsmischung mit Ferienwohnungen nur über die Festsetzung eines Sondergebietes möglich ist, Rechnung getragen.

Um die Hafenzone und somit den Wasserbezug weiter zu qualifizieren, werden Wohnungen und Ferienwohnungen entlang der Hafenzone im Erdgeschoss ausgeschlossen, um hier hafenaffine gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sowie Gastronomiebetriebe etablieren zu können. Ergänzend sollen in untergeordnetem Umfang Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Im rückwärtigen Gebäudeteil sind Ferienwohnungen zulässig, um die Errichtung von Maisonette-Wohnungen nicht im Vorfeld auszuschließen.

Das Bestandsgebäude Auf dem Baggersand 17 ist bislang bestands- und nutzungsorientiert im Bebauungsplan 32.07.00 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung des Bürohochhauses in die Neuordnungsüberlegungen und Überplanung durch den Bebauungsplan 32.14.00 sind hier künftig auch „höherwertigere“ Nutzungen wie Wohnungen und Ferienwohnungen zulässig. Das Grundstück erfährt somit eine deutliche Aufwertung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung.

Auf den Teilbereichen Baggersand (WA 2) wirken von Norden und Osten und auf den Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 2 und SO 3) von Osten Schallimmissionen der gewerblichen Nutzung im Umfeld ein, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) hier nicht eingehalten werden. Trotz der hohen Lärm-

belastung wird die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet im Rahmen der Abwägung für vertretbar und planerisch sinnvoll erachtet (siehe Kapitel 6.5).

Da die Lärmpegel für die im inneren Quartiersbereich vorgesehene Bebauung bei freier Schallausbreitung in den obersten Geschossen die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und in Teilen selbst die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55dB(A) überschreiten, knüpft der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnen im betreffenden rückwärtigen Bereich gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an die vorherige Errichtung einer weitgehenden geschlossenen Randbebauung im nördlichen und östlichen Bereich (in der Nebenkarte II des Bebauungsplans mit Y bezeichnete Flächen). So wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Bereiche vor Gewerbelärm geschützt sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Geräuschbelastung geringere Anforderungen an die Schallschutzmaßnahmen resultieren.

Das von der Bürgerschaft am 24.02.2011 beschlossene Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzept der Stadt Lübeck (Zentrenkonzept) bildet die Grundlage zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Dem Zentrenkonzept kommt im Rahmen der Bauleitplanung der Status eines „städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu, das im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen ist. Die Festsetzungen zum Einzelhandel sind auf dieser Basis städtebaulich besonders begründet. Eine Feinsteuerung des zulässigen Einzelhandels ist somit wegen der besonderen städtebaulichen Lage am Rande der Travemünder Altstadt erforderlich (siehe Kapitel 3.9).

Einzelhandelsnutzungen sind somit im Sondergebiet „Hafenquartier“ nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe wird damit begründet, dass an dem Standort eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden soll, um vorwiegend hafenaffine gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sowie Gastronomiebetriebe zu etablieren. Voraussetzung der Ausnahme ist, dass sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe den anderen Nutzungen unterordnet.

Die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich Flächengröße und Art wurde zudem zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Hauptgeschäftsbereich von Travemünde getroffen. Die Ausnahme ermöglicht deswegen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten, sondern nur mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment und einer auf 400 qm begrenzten Verkaufsfläche.

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen nur bis zu 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche umfassen. Damit wird sichergestellt, dass es zu keiner unerwünschten Ausweitung des Travemünder Hauptgeschäftsbereiches durch eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Haupt- oder Randsortiment kommt.

Aufgrund des bestehenden Nahversorgers am Gneversdorfer Weg ist die wohnortnahe Grundversorgung sowohl für die Nutzer der Ferienwohnungen als auch für die Bewohner des allgemeinen Wohngebietes ausreichend gewährleistet. Zum Schutz der wohnortnahen Wohnversorgung, sind deswegen nur Kioske und Bäckereien mit einer Verkaufsfläche bis max. 100 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel als Bestandteil von Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe in Ausnahmefällen erfolgt zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss

dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche je Betrieb höchstens 100 qm betragen.

c) Barrierefreie Wohnbebauung

Gemäß § 52 der Landesbauordnung müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten – und solche sind im Plangebiet weitgehend vorgesehen – die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit einem Rollstuhl geeignet sein.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu entwickeln.

Die angestrebte städtebauliche Struktur (siehe Kapitel 5) wird durch Festsetzungen zur baulichen Dichte sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert.

6.2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts, der hieraus resultierenden teilbereichsbezogen unterschiedlichen Bebauungsstruktur sowie zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die geplanten Neubauten im gesamten Plangebiet Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen in Kombination mit baukörperbezogenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen.

Hafenquartier (WA 1, SO 2 und SO 3): Die Baufelder bilden die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen drei Quartiere und die östlich angrenzende Zeilenbebauung ab.

Im Süden an der Hafenzone nehmen die gewählten Baugrenzen die Flucht der bestehenden Gebäudekanten auf, lassen jedoch Vor- und Rücksprüngen entstehen. Die dadurch entstehenden Raumkanten erzeugen eine städtebauliche Spannung und kleinteilige räumliche Gliederung, so dass zusätzlich durch den Wechsel aus Gebäudeköpfen und Gebäudelängsseiten von der Wasserseite aus gesehen eine differenzierte Silhouette entsteht. Die Vor- und Rücksprünge schaffen zudem Freiräume, die durch die in den Erdgeschossen geplanten gastronomischen und touristischen Nutzungen bespielt werden können. Im Norden folgen die Baugrenzen in etwa dem Verlauf der Straße Auf dem Baggersand und fassen die Straßenkante räumlich ein.

Innerhalb des WA 1, SO 2 und SO 3 werden Bautiefen von überwiegend 15,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Diese Bautiefen sind sowohl für Wohnnutzungen als auch für die im Erdgeschoss gewünschten ergänzenden Nutzungen angemessen. Im Osten des Plangebiets wird für den dort gelegenen Zeilengebäudetypus mit 17,00 m eine größere Bebauungstiefe gewählt. Diese Gebäudezeile befindet sich in einer lärmexponierten Lage direkt angrenzend an den Bauhof und einen metallverarbeitenden Betrieb. Die größere Bautiefe soll an dieser Stelle Spielräume für besondere Schallschutzlösungen ermöglichen.

Durch die Baukörperfestsetzungen ist es zudem möglich, städtebaulich sinnvolle Größen der Blockinnenbereiche festzulegen und diese von Bebauung freizuhalten. Die so entstehenden

Innenhöfe sollen als Rückzugsraum für die Bewohner dienen und zur Durchgrünung des Gebiets beitragen.

Durch planungsrechtliche Sicherung von mindestens 5 m breiten Durchgängen in Ost-West-Richtung werden Belange der Vernetzung zwischen öffentlichem Raum und halböffentlichem Innenbereich berücksichtigt. Durch Zugänge und Öffnungen wirken die Blöcke nicht geschlossen, sondern bilden Beziehungen zueinander. Die Durchgänge können flexibel innerhalb eines vorgegebenen Bereiches angeordnet werden und erlauben weiterhin ausreichend Spielraum für die nachgeordnete Objektplanung.

Das Bestandsgebäude Auf dem Baggersand 17 wird planungsrechtlich gesichert. Zukünftige umfassende Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude sind zulässig, aber auch der Abriss und ein Neubau mit sechs Geschossen werden an dieser Stelle erstmals ermöglicht (siehe Kapitel 6.2.2.3). Städtebauliches Ziel ist die Freistellung des Gebäudes. Durch die gewählte Lage der Baugrenzen und den Anschluss an die Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 32.07.00 ist aber auch eine Bebaubarkeit zwischen Halle und Hochhaus weiterhin möglich. Die gemäß Bebauungsplan 32.07.00 bislang zulässigen ergänzende Baumöglichkeiten östlich und südlich des bestehenden Hochhauses sind künftig jedoch nicht mehr zulässig.
Städtebauliches Ziel ist ein großzügiges Entrée durch eine gemeinsam ausgebildete Platzsituation zwischen der Bebauung des neuen Hafenquartiers im Osten und dem Hochhaus bzw. den Hallen Auf dem Baggersand 17 im Westen. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die geringfügige Rücknahme der überbaubaren Fläche östlich und südlich des Hochhauses somit als vertretbar bewertet. Da der Bebauungsplan 32.07.00 älter als sieben Jahre ist und die o.g. Rechte einer ergänzenden Bebauung bislang nicht in Anspruch genommen wurden und auch keine Genehmigung für eine ergänzende Bebauung erteilt wurde, wird gemäß § 42 Abs. 3 BauGB kein Entschädigungsanspruch des betroffenen Grundstückseigentümers begründet. Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen und Balkone sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 32.14.00 zulässig (s.u.).

Die Schaffung von Wohnraum nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Die Baufelder beinhalten bereits einen gewissen Spielraum für die Anordnung von Balkonen, Loggien und Erker. Darüber hinaus werden weitere Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen und die Spielräume für die Schaffung von Balkonen und Loggien in einem stadtbildverträglichen Maße vergrößert. Die festgesetzten Höchstmaße der Baugrenzenüberschreitungen stellen sicher, dass sie als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden, das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen/Loggien in den Proportionen jedoch angemessen ist. Sie ermöglichen für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen auf den Gemeinschaftstiefgaragen ist durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m auf jeweils maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge zulässig. Weiterhin sind Terrassen in Richtung Hafenzone zulässig, um hier den Erdgeschossen ausreichend Platz für Außengastronomie und publikumsaffine Nutzungen zu ermöglichen. Daneben sind auch Balkone/ Loggien und Erker mit Blick zu Trave zu lässig. Auch im nördlichen Bereich der Neubebauung sowie an den östlichen und westlichen Gebäudefronten können die privaten „Freiraume“ errichtet werden.

Fläche Baggersand (WA 2): die gewählten Baufelder in Form von baukörperähnlichen Festsetzungen basieren auf dem abgestimmten städtebaulichen Konzept. Angrenzend an die

Travemünder Altstadt bilden die Baufenster im Norden entlang der Travemünder Landstraße die Fortführung der straßenbegleitenden Stadthausbebauung der Altstadt sowie eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße Auf dem Baggersand ab. Die Straßenfluchten der beiden Straßen werden durch die überbaubaren Grundstücksflächen klar gefasst und bringen in diesen Bereichen, insbesondere mit der gegenüberliegenden Bebauung am Fischereihafen, eine klare Orientierung hervor. Im Innenbereich der Fläche werden Baufenster festgesetzt, die in ihrer Form, Größe und Gebäudestellung variieren und eine angemessene Wohndichte erzeugen.

Die gewählten Baugrenzen ermöglichen auch in diesem Bereich bereits Spielräume für die Errichtung und Ausführung von Balkonen, Loggien, Erker und Terrassen. Für die Wohnungen auf der Fläche Baggersand werden aber ebenfalls weitere Überschreitungsmöglichkeiten für private „Freiräume“ geschaffen. Hier ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,0 m und Terrassen bis zu 3,0 m auf jeweils maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelängezulässig.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Terrassen sowie durch Erker ist auch hier in ihrer städtebaulichen Wirkung verträglich und ermöglichen für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Die detaillierte hochbauliche Ausführung des Bereichs bleibt dem im weiteren Verfahren durchzuführenden Gutachterverfahren überlassen, in dem die bestmögliche architektonische Lösung für die besondere Situation angrenzenden an die Travemünder Altstadt und der Nähe zum Hafen zu finden ist.

Ziel der Gesamtplanung ist die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds innerhalb der beiden Quartiere. Maßgebend für die Qualität des Freiraums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um angesichts der geplanten städtebaulichen Dichte einen möglichst hohen Freiraumanteil zu erreichen, ist die vollständige Verlagerung der privaten Stellplätze für die Wohngebiete in Garagentiefgeschosse vorgesehen. Neben der Unterbringung der Stellplätze sind auch weitere Nebenräume, wie Keller/-Abstellräume, Technik- und Versorgungsräume innerhalb dieses Garagentiefgeschosses unterzubringen. Diese Nutzungen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

Im Bereich des heutigen Streugutlagers wird ebenfalls eine (Wohnbau-)möglichkeit im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet. Ein Ersatzstandort für das Streugutlager wurde bereits gefunden.

Darüber hinaus wird für den Standort Haus der Jugend ebenfalls ein Baufenster festgesetzt. Das Haus der Jugend kann aber uneingeschränkt am jetzigen Standort verbleiben. Eine Verlagerung ist nicht geplant. Im Fall einer späteren Standortverlagerung ist jedoch auf dieser Fläche eine Wohnbebauung planungsrechtlich möglich.

6.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche und Geschossfläche

Das städtebauliche Konzept für den Bereich des Fischereihafens wurde dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck im September 2014 vorgestellt. Um die positiv beurteilten differenzierten Gebäudestellungen und –höhen, die Ablesbarkeit einzelner Häuser sowie den Gesamteindruck im Bebauungsplan zu verankern, werden ergänzend zur Bau-

körperausweisung mittels Baugrenzen (s.o.) baukörper- bzw. baufeldbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) und zur Geschossfläche (GF) getroffen. Die Festsetzungen der Grundfläche bzw. Geschossfläche sind absolute Bestimmungsgrößen. Ihre Festsetzung kommt in Betracht, da innerhalb des Bebauungsplans die Fläche, auf die sich der absolute Maßbestimmungsfaktor bezieht, durch Baukörperfestsetzungen und baukörperähnliche Festsetzungen im Bebauungsplan eindeutig definiert wird. Die absolut festgesetzten, unabhängig von der Grundstücksgröße maßgebenden Geschoss- und Grundflächenzahlen wurden gewählt, da über eine spätere Grundstückseinteilung bisher noch keine Aussagen getroffen werden können.

Die Tatsache, dass die Grundflächenangaben in Relation zur Größe der Baufenster gewählt wurden, verhindert ein sogenanntes „Windhundrennen“ um die Ausnutzung der festgelegten Grundfläche bzw. Geschossfläche.

Die Grundfläche, nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstücks bemisst, beträgt innerhalb des „Hafenquartiers“ (SO 2 und SO 3) angrenzend an die Hafenzone insgesamt 3.675 qm. Für den Bereich westlich angrenzend, im Bereich des heutigen Travedocks (Auf dem Baggersand 17), wird eine Grundfläche von 700 qm festgesetzt. Für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 wird eine Grundfläche von 3.450 qm und für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 eine Grundfläche von insgesamt 7.750 qm festgesetzt. Im Hinblick auf die baufeldbezogene Festsetzung der Grundfläche werden in den Baugebieten folgende Grundflächenzahlen rechnerisch erreicht.

- Sondergebiet SO 2 und SO 3: 0,6
- Sondergebiete SO 2 und SO 3 (Auf dem Baggersand 17):0,4
- Allgemeines Wohngebiet WA 1: 0,4
- Allgemeines Wohngebiet WA 2: 0,4

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist eine GRZ von 0,6 für ein sonstiges Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Die Grundflächenzahl orientiert sich somit an den in der Baunutzungsverordnung festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festlegte Obergrenze der GRZ von 0,4 wird sowohl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 als auch im WA 2 eingehalten.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50 % durch Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche und die Überschreitung durch Balkone, Loggien und Erker reicht im gesamten Plangebiet nicht aus, um die dort vorgesehenen Garagentiefgeschosse, Gemeinschaftsflächen, privaten Erschließungswege und –plätze sowie sonstige benötigte Nebenanlagen realisieren zu können. In Bebauungsplänen können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO jedoch diesbezüglich abweichende Maße / Festsetzungen getroffen werden. Insofern werden für die Teilgebiete Fischereihafen (SO 2, SO 3 und WA 1) sowie Baggersand (WA 2) weitergehende Überschreitungen zugelassen, da insbesondere im Bereich Fischereihafen mit verdichteter Bebauung die Garagentiefgeschosse einen so hohen Flächenanteil einnehmen.

Im Bebauungsplan wird somit die Festsetzung getroffen, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 die jeweils baufeldbezogen festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zur einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden darf.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept wird ergänzend zu den Festsetzungen zur dritten Dimension der geplanten Bebauung (maximal zulässige Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude) die städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der Neubebauung durch Festsetzung einer baufeldbezogenen Geschossfläche (GF) erreicht. Die gewählte jeweilige GF ist so bemessen, dass in den Fällen mit erweiterter Baukörperausweisung (Bereich Fischereihafen und straßenbegleitend im Bereich Baggersand) die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden kann, sondern gewollt begrenzt wird. Hierdurch wird das Spiel mit differenzierten Gebäudehöhen innerhalb der Quartiere abgebildet. Alternativ wäre nur eine enge Baukörperausweisung für jedes einzelne Gebäude möglich. Um jedoch noch gewissen Spielraum für die noch nicht abgeschlossene Objektplanung zu gewährleisten, wird diese Art der Reglementierung zum jetzigen Zeitpunkt verworfen.

Für die Teilbereiche des Sondergebietes „Hafenquartier“ mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 angrenzend an die Hafenzone ergibt sich eine zulässige Gesamtgeschossfläche von insgesamt 11.100 qm. Für den Bereich westlich angrenzend, im Bereich des heutigen Travedocks (Auf dem Baggersand 17) wird eine Gesamtgeschossfläche von 4.250 qm festgesetzt. Für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 wird eine Gesamtgeschossfläche von 12.500 qm und für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 eine Geschossfläche von insgesamt 24.055qm festgesetzt. Im Hinblick auf die Festsetzung einer Grundfläche werden in den Baugebieten folgende Geschossflächenzahlen rechnerisch erzielt:

- Sondergebiet SO 2 und SO 3 Fischereihafen: 2,0
- Sondergebiete SO 2 und SO 3 (Auf dem Baggersand 17): 2,0
- Allgemeines Wohngebiet WA 1: 1,4
- Allgemeines Wohngebiet WA 2: 1,2

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist eine GFZ von 2,0 für ein sonstiges Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Die Grundflächenzahl orientiert sich somit an den in der Baunutzungsverordnung festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festlegte Obergrenze der GFZ von 1,2 wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 eingehalten, jedoch im Teilbereich WA 1 um 0,2 überschritten.

Um in den Bereichen, in denen Staffelgeschosse explizit zulässig sind, keine Erhöhung der Geschossfläche und somit keine weitere Verdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) mitzurechnen.

Der Bebauungsplan legt weiterhin fest, dass Garagentiefgeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind. Die geplanten Garagentiefgeschosse sind aufgrund der gemäß § 2 LBO SH vorgegebenen Größen auch nicht als solche zu werten. Die im Untergeschoss befindliche bauliche Anlagen werden somit nicht in die Geschossflächenberechnung mit einbezogen.

<u>Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO</u>

Im vorliegenden Fall wird die GFZ Obergrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 um bis zu 0,2 überschritten. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind unter Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Als Bezugsmaßstab für die Berechnung der zulässigen Grundfläche / Geschossfläche ist nur der Teil des Baugrundstücks heranzuziehen, der im Bauland liegt und deren Zweckbestimmung einer Bebauung mit baulichen Anlagen grundsätzlich zugänglich ist. Nicht zum Bauland zählen somit die Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Flächen, die die Verbindung des Baugrundstücks mit einer öffentlichen Verkehrsfläche sicherstellen sollen, zählen ebenfalls nicht zum Bauland, da eine Bebauung dem Zweck der Sicherstellung der Erschließung entgegenstünde. Hierunter können auch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten subsumiert werden. Deshalb wurde die maßgebende Grundstücksfläche für die Berechnung der GRZ/ GFZ ohne die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen berechnet. Bei Hinzurechnen dieser Flächen würden keine Überschreitungen der GFZ Obergrenzen vorliegen. Jedoch ist festzuhalten, dass bei Hinzurechnung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes Hafenquartiers und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 eine vollständige Flächenversiegelung gegeben ist und rechnerische eine GRZ II von 1,0 und im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 eine GRZ II von 0,9 ermöglicht wird.

Die zwar nicht festgesetzten, aber rechnerisch möglichen Grund- und Geschossflächenzahlen für die Umsetzung des Bebauungskonzepts werden als erforderlich und angemessen angesehen, um die städtebaulich gewünschte Neuentwicklung der untergenutzten und zum Teil brachgefallenen Flächen zu ermöglichen. Nur so kann dem Gebot nach § 1a Absatz 2 BauGB zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgekommen werden.

Der Aktivierung von dieser untergenutzten und zum Teil brachliegenden Fläche wird auch bei vollständiger Versiegelung ein größeres Gewicht beigemessen, als der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Darüber hinaus sind die Grundstücke bereits im Bestand annähernd vollständig versiegelt. Die Überschreitung ist möglich, da über die Baukörperfestsetzungen eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet ist und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Begrünung der Garagentiefgeschosse und der zwingenden Dachbegrünung der Hauptgebäude am Fischereihafen, den Freiraumbegrünungen (Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen) sowie durch die festgesetzten Grünflächen ausgeglichen. Die Wasserflächen der Trave haben eine zusätzliche klimaentlastende Funktion.

Unabhängig von diesen Überlegungen ist in der zentralen Lage des Plangebiets eine hohe bauliche Dichte angemessen. Es ist ausdrückliches Ziel die Fläche aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines urbanen Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich.

Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist zudem Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann. Das Grundkonzept des Städtebaulichen Entwurfes und damit auch des Bebauungsplans orientiert sich damit insgesamt am Leitbild der kompakten europäischen Stadt und entspricht modernen städtebaulichen Konzepten für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Die hohe Dichte ist zudem unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie z. B. den Kosten für die Flächenherrichtung erforderlich.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Dichteobergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten nicht entgegen.

6.2.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Am Fischereihafen sieht das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept eine variierende Höhenentwicklung (zwei bis vier Vollgeschosse) der einzelnen Gebäude innerhalb der Baublöcke vor. So soll die Länge der Baufluchten und die Ansicht von der Hafenzone gebrochen werden, die Bebauungsstruktur soll sich an der Vielfältigkeit der gewachsenen Nachbarbebauung orientieren, die dort vorhandene Heterogenität aufnehmen und zu den unterschiedlichen Gebäudegrößen in der Umgebung vermitteln. Entlang der Straße Auf dem Baggersand ist eine überwiegend viergeschossige Bebauung festgesetzt, die im Zusammenspiel mit der Bebauung auf dem Baggersand die Straßenkante städtebaulich einfassen und zu einer gesteigerten Orientierung führen soll.

Das Gebäude Auf dem Baggersand 17 (Trave Docks) genießt Bestandsschutz, ein Neubau mit adäquater Höhe ist gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans 32.07.00 (Traufhöhe max. 15 m üNN) jedoch nicht möglich. Geschossigkeit und Höhe des Bestandsgebäudes werden nunmehr erstmalig planungsrechtlich gesichert.

Die Zielsetzung für die Fläche Baggersand ist die Realisierung eines dem Ort angepassten Wohnquartiers. Das Bebauungskonzept sieht im Norden eine straßenbegleitende dreigeschossige (zwei Vollgeschosse und Staffelgeschoss) Stadthausbebauung vor, die die vorhandene Gebäudereihe sowie die Gebäudehöhe der Altstadt fortsetzt. Darüber hinaus sieht das Konzept eine viergeschossige straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße Auf dem Baggersand im Süden vor, die mit den Höhen der Bebauung am Fischereihafen korrespondiert und somit zu einer klaren Fassung des Straßenraumes führen. Im Innenbereich der Fläche sind zwei bis viergeschossige Einzelgebäude vorgesehen, die in ihrer Form, Größe und Gebäudestellung variieren und eine angemessene Wohndichte erzeugen.

Da für alle Gebäude noch keine Ausführungsplanung vorliegt, wurden die Gebäudehöhen auf Grundlage von Mustergebäudeschnitten aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Der Musterschnitt setzt für das erhöhte Erdgeschoss eine Höhe von 4,50 m an, für ein Regelgeschoss 3,0 m sowie für die Ausbildung einer Attika 0,50 m.

Da das Plangebiet unterhalb der hochwassersicheren Höhe von 3,50 m ü NHN gelegen ist, ist es erforderlich, Maßnahmen i.S. des Hochwasserschutzes (z.B. Aufschüttungen oder Ausbildung eines Sockelgeschosses) zu treffen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss.

Im Einzelnen bedeutet das folgende maximale Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen:

- zweigeschossige Bebauung 10,00 m ü NHN (entspricht etwa 8,00 m über Gelände);
- zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss oder dreigeschossige Bebauung 13,00 m ü NHN (entspricht etwa 10,7 bzw.11,00 m über Gelände);
- dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss oder viergeschossige Bebauung 16,00 m ü NHN (entspricht etwa 13,7 bzw. 14,00 m über Gelände);
- sechsgeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss 24,60 m ü NHN (entspricht etwa 22,60 m über Gelände).

Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse regelt die dritte Dimension entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und trägt zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist erforderlich, um eine ungewollte, ansonsten bauordnungsrechtlich zulässige Überschreitung des Höchstmaßes der Vollgeschosse durch Nichtvollgeschosse (z.B. Staffel- oder Dachgeschosse) zu beschränken. In den Bereichen, in denen Staffelgeschosse städtebaulich gewollt sind, ist die Gebäudehöhe dementsprechend gewählt. Im Bereich Baggersand wären in Anlehnung und Fortführung der Altstadtbebauung und der 30er Jahre Bebauung auch Satteldächer sinnvoll und gestalterisch geeignet. Dennoch sollen auch moderne Gebäudekubaturen im Voraus nicht ausgeschlossen werden. Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf wird ein nachgeschaltetes hochbauliches Gutachterverfahren für den Bereich Baggersand durchgeführt, in dem die Gestaltung der baulichen Anlagen vertieft und ausgearbeitet wird. Deshalb wird nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung hier auf reglementierende Festsetzung zur Dachgestaltung und zur Fassadengestaltung zur Fassade verzichtet. Um aber auch Satteldächer ggf. zu ermöglichen, wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Errichtung eines Daches mit einer Neigung zwischen 20 und 55 Grad um jeweils 3,0 m zugelassen.

Die festgesetzte maximale Oberkante der Höhe der baulichen Anlage darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsräume und Lüftungsanlagen, Anlagen, die der Solargewinnung dienen) um bis zu 0,5 m überschritten werden. Mögliche technische Dachaufbauten werden so auf ein Minimum reduziert, um eine ruhig wirkende Dachlandschaft sicherzustellen.

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bildet der Bereich des bestehenden Trave-Docks Auf dem Baggersand 17. Auf dem bestehenden Gebäude befindet sich eine Antennenanlage (ca. 10 m), die in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Für diesen Teilbereich wird die Ausnahme formuliert, dass eine Antennenanlage bis zu einer maximalen Höhe von 35,00 m ü. NHN zulässig ist.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe mit den dezidierten Ausnahmen wurden insbesondere getroffen, um trotz der Vielfältigkeit eine annähernd einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch überhöhte Gebäude zu verhindern. Die Höhenbegrenzung ist auch aufgrund der Lage direkt am Hafen und in Sichtweite des Altstadtrandes städtebaulich geboten.

Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet im Bereich der Bebauung keine positive landschaftsbildprägende Bedeutung hat. Mit der Bebauung wird eine Veränderung des Ortsbildes in diesem Bereich einhergehen, jedoch nicht beeinträchtigt. Die Bebauung fügt sich in das heterogene Umfeld ein und bildet gleichzeitig ein erkennbares und identitätsstiftendes Quartier mit Wiedererkennungswert. Es entsteht nunmehr mit der Nachbarbebauung eine spannungsvolle städtebauliche Silhouette, die Travemünde ein „neues Gesicht“ an dieser für die Stadt wichtigen und exponierten Lage gibt.

6.2.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Aus dem städtebaulichen Entwurf und der gewünschten baulichen Dichte der Bebauung ergeben sich mögliche Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 LBO SH. Zur Durchsetzung dieses städtebaulichen Ziels wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein entsprechend abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen für den Bereich Fischereihafen und für die Fläche Baggersand festgesetzt.

Die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen kommen insbesondere in folgenden Bereichen zur Anwendung:

Bereich Fischereihafen (SO 2, SO 3 und WA 1): Die Quartiere sollen durch Zugänge und Aufweitungen nicht als geschlossene Baublöcke wahrgenommen werden, sondern eine gewisse Auflockerung und Durchblicke von Nord nach Süd und von West nach Ost bieten. Die durch Baugrenzen vorgegebenen oder durch textliche Festsetzung generierten Durchgänge halten die gesetzlich geforderten Abstandsflächen nicht ein. In diesem Bereich wird die Abstandsfläche auf jeweils 2,50 m minimiert und sichert somit eine Mindestbreite von 5 m Gebäudeabstand an den Schmalseiten der Gebäude.

Bereich Baggersand (WA 2): Je nach Ausnutzung der Grund- und Geschossfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage kann es zu einer Unterschreitung der gesetzlich geforderten Abstandsflächen kommen. Diese Konstellation ist aufgrund der Gebäudeanordnung selten, kann aber im südlichen Bereich in Betracht kommen. Daher wird für den Bereich Baggersand ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,35 H als Ausnahme festgesetzt.

Die mit der Baukörperfestsetzung einhergehenden partiell möglichen Überlappungen der Abstandsflächen werden als erforderlich angesehen, um die städtebaulich gewünschte Figur in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber den Anforderungen aus der Landesbauordnung sind vertretbar, da nur geringfügige Teile der gegenüberliegenden Baukörper und insbesondere die Schmalseiten der Gebäude betroffen sind. So verbleiben trotz der verringerten Abstandsflächen in den wenigen vorgenannten Bereichen ausreichende Zwischenräume zwischen den Baukörpern.

Ein Ausgleich für die Unterschreitung der Abstandsflächen ist hier durch die architektonische Gestaltung und die Aufteilung der Wohnungen zu leisten, indem diese sich jeweils nicht ausschließlich zu den Schmalseiten, sondern auch zu anderen Fassaden orientieren. Die Fenster in den betreffenden Bereichen müssen überwiegend straßenseitig angeordnet werden, so dass die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet, belüftet und besonnt werden können. Zudem eröffnen insbesondere die 15 m tiefen überbaubaren Flächen einen ausreichenden Spielraum für die Grundrissgestaltung. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit auch bei den festgesetzten geringeren Mindestabständen nicht zu erwarten.

Weiterhin kann auch durch geeignete Grundrissanordnung sichergestellt werden, dass den Belangen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird, z.B. die Anleiterbarkeit der Gebäude im Brandfall. Die Gefahr eines Brandüberschlags wird durch die Unterschreitungen und Überlappungen nicht verschärft.

Die Sicherstellung der vorgenannten Belange erfolgt im Rahmen der späteren Hochbau- / Ausführungsplanung. In diesem Rahmen können die entsprechende Grundrisslösungen und Gebäudekubaturen entwickelt werden und die Belichtung der Wohnungen und der Aufenthaltsräume beurteilt werden. Die genaue Ausgestaltung und Positionierung der Baukörper innerhalb des vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmens wird damit das Ergebnis eines weiteren Entwurfsprozesses sein, bei dem als Kriterien auch Aspekte des Sozialabstands, die Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen und die Realisierbarkeit hochwertiger und marktfähiger Wohnungsgrundrisse zugrunde gelegt werden müssen.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Die Anbindung der zwei Teilbereiche Baggersand und Fischereihafen an das Straßensystem erfolgt über die bestehenden Hauptverkehrsstraßen Travemünder Landstraße und Auf dem Baggersand.

Über die Travemünder Landstraße und die Straße Auf dem Baggersand erreicht man den Fähranleger in Richtung Priwall. Aufgrund der spitzwinkligen Aufmündung der Straße Auf dem Baggersand auf die Travemünder Landstraße und der damit verbundenen Problematik für größere bzw. längere Fahrzeuge werden die Verkehre zur Zeit über den eigentlich als innere Erschließung des Parkplatzes gedachten Verkehrsweg geführt. Im Zuge der Entwicklung der Parkplatzfläche Baggersand zu Wohnzwecken ist hierfür eine neue Lösung zu finden.

Erste Vorüberlegungen fanden bereits auf Ebene des Masterplans Fischereihafen statt und es erfolgte eine Variantenbetrachtung zur Verkehrsführung. Im Rahmen der Planungen für den Gesamtbereich Fischereihafen / Baggersand und des Bebauungsplanverfahrens wurde nunmehr frühzeitig ein Ingenieurbüro eingeschaltet, welches aufbauend auf den Ergebnissen des Masterplanes die Trassenführung in Varianten geprüft, eine Trassenführung ausgearbeitet und diese zur Prüfung der Hansestadt Lübeck vorgelegt hat. Die nun vorliegende Trassenführung („K 3-neu“) ist das Ergebnis mehrerer Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Bereichen der Hansestadt Lübeck und eine von allen Bereichen mitgetragene Lösung.

Im Unterschied zu der im Masterplan zunächst favorisierten Variante, die zwischen der geplanten Wohnbebauung auf der Fläche Baggersand und dem Dreieckswäldchen verlief und das Dreieckswäldchen zugunsten von Parkplätzen aufgab, wird bei der nunmehr gewählten Trasse das Dreieckswäldchen mittig durchquert. Der geplante Knotenpunkt ist als rechtwinklige Einmündung gestaltet und ist damit - im Gegensatz zum heutigen Knotenpunkt - auch für Busse und größere Lkw nutzbar. Die Einsehbarkeit des Knotens aus Fahrtrichtung Priwallfährvorplatz Richtung Travemünder Landstraße bzw. auf die an der Einmündung wartenden Fahrzeuge ist durch einen möglichst großen Radius in der Abkröpfung gewährleistet. Zudem muss nach Aussage des Verkehrsplaners eine Aufstelllänge für einen Bus vor der Einmündung in die Travemünder Landstraße gewährleistet werden, möglichst mit rechtwinkligem Anschluss an die Travemünder Landstraße, damit eine Übersicht für den wartenden Fahrzeugführer gegeben ist.

Die bestehende Trasse der Straße Auf dem Baggersand bleibt als Erschließung für die südlich angrenzende gewerbliche Bebauung bestehen. Hier besteht künftig die Möglichkeit (Kurzzeit)Parkplätze in Längsaufstellung am Fahrbahnrand einzurichten.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Teilbereiches Baggersand erfolgt über eine mittig von West nach Ost verlaufende private Wohnstraße. Ziel ist es das Quartier so weit wie möglich von Verkehr frei zu halten. Stellplätze für die künftigen Bewohner befinden sich in der Tiefgarage, die Zufahrt befindet sich am westlichen Rand des Quartiers. Die innere Erschließung wird nur untergeordnet durch Be- und Entladeverkehre sowie durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Notfall-Kfz im Einsatzfall befahren. Für den öffentlichen Verkehr ist sie nicht zugänglich. Bei der Umsetzung ist durch (hydraulische) Poller sicherzustellen, dass eine Durchfahrt nur für autorisierte Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die innere Erschließung soll als Mischverkehrsfläche im Einrichtungsverkehr von West nach Ost ausgebildet werden.

Die Erschließung des Teilbereiches Fischereihafen erfolgt unmittelbar über die vier separaten Garagentiefgeschosse, die jeweils von der Straße Auf dem Baggersand aus angefahren werden können.

Verkehrsuntersuchung

Zur Analyse und Beurteilung der Verkehrssituation und der zu erwartenden Verkehre nach Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Als Ergebnis dieser Untersuchung lässt sich festhalten, dass mit der geplanten Straßennetzstruktur nach Realisierung aller geplanten Entwicklungen eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sichergestellt werden kann. Das vorhandene Straßennetz ist auch bei vorzeitiger Realisierung des Gebiets Fischereihafen (WA 1 und SO 2 bis SO 3) leistungsfähig. Zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre sind nicht erforderlich.

Sichtachsen

Formuliertes städtebauliches Ziel gemäß Masterplan war es, eine größere Durchlässigkeit bis zur Trave zu erreichen. Von der Travemünder Landstraße bis zur Hafenzone sollte zwischen dem heutigen Parkplatz Baggersand und dem sogenannten Dreieckswäldchen eine gradlinige großzügige Sicht- und Erschließungsachse bis zur Trave geführt werden, den (Durch)Blick auf das Wasser ermöglichen und als Entrée in das Hafenquartier führen. Der Bereich zwischen den Grundstücken Auf dem Baggersand 15 und 17 sollte als gemeinsam gestaltete Platzfläche herausgearbeitet werden.

Dieses Ziel besteht weiterhin und soll im vorliegenden Bebauungsplan 32.14.00 gesichert werden. Im nördlichen Abschnitt wird die vorgesehene 8,0 m breite Sichtachse in Abstimmung aller Bereiche in zwei Nutzungsteilflächen aufgeteilt. Der östliche, 4,0 m breite Teilbereich wird als private Wohnstraße ausgebildet und dient der Erschließung des Gebietes Auf dem Baggersand (WA 2) und als Zufahrt (Ausfahrt des geplanten Garagentiefgeschosses). Die private Erschließungsstraße ist im Einrichtungsverkehr von Süd nach Nord geplant. Somit können Begegnungsfälle und eine Einfahrt von der Travemünder Landstraße ausgeschlossen werden. Parallel zu dieser Privatstraße, entlang des Dreieckswäldchens, wird der westliche, ebenfalls 4,0 m breite Teilbereich der Sichtachse als öffentlicher Fuß/- und Radweg festgesetzt und sichert die Durchlässigkeit zwischen Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand.

Im südlichen Abschnitt wird die nördliche Sichtachse verlängert, als Entrée zur Hafenzone bis an die neuen Gebäude des Hafenquartiers erweitert und somit deutlich großzügiger ausgebildet. Die sogenannte Sichtachse (westlicher Stich) wird in diesem Abschnitt als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Hafenstraße ist im Einrichtungsverkehr geplant. Ein Einfahren in die Hafenzone ist im Bereich Bauhof Baggersand vorgesehen; die Ausfahrt ist über die Verkehrsfläche zwischen Neubebauung und Bestandsgebäude Auf dem Baggersand 17 Trave-Docks) geplant. Die entsprechenden Beschilderungen können von der Straßenverkehrsbehörde angeordnet werden („Verbot der Einfahrt“ zzgl. entsprechendes Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ für den westlichen Stich von der Straße Auf dem Baggersand aus, sowie Regelung der Fahrtrichtung durch entsprechende Einbahnstraßenschilder).

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels „Sichtachse“ werden Flächen eines Dritten (Teile der Flurstücke 83/110 sowie 83/111) benötigt. Ein Zugriff auf diese Flächen besteht zurzeit

nicht. Die Hansestadt Lübeck strebt den Ankauf der in Rede stehenden Flächen des Dritteigentümers an. Es wird versucht eine einvernehmliche Einigung hierüber zu erreichen. Wenn ein Erwerb, der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Drittfläche scheitern sollte, kann ggf. eine Enteignung in Betracht gezogen werden.

Die Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf die gewünschte Nutzung (Hafenzone mit beschränktem Nutzerkreis) abzustimmen. Mit der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ sind Auswirkungen auf die betroffenen privaten Eigentümer der Flächen sowie die angrenzenden Anlieger (Eigentümer/Mieter) verbunden. Zum einen stellt die Festsetzung der in Rede stehenden Flächen als „öffentliche Verkehrsfläche“ eine fremdnützige Überplanung privaten Eigentums dar, die die Privatnützigkeit der Flächen weitgehend ausschließt. Zudem werden Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Anlieger anfallen sowie die Straßenreinigungspflicht und der Winterdienst auf die angrenzenden Anlieger übertragen.

Fuß- und Radwegenetz

Im Masterplan Fischereihafen wurde bereits auf eine verbesserte Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer geachtet. Darauf aufbauend ist vorgesehen die geplanten Baufelder durch mehrere in Nord- / Südrichtung verlaufende Wege zu strukturieren und mit dem bestehenden Wegenetz zu verknüpfen. Diese Wege sollen für Fußgänger sowie Radfahrer nutzbar sein und verbessern die Durchlässigkeit von der Travemünder Landstraße bis zur Hafenzone.

6.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Die auf beiden Seiten der Travemünder Landstraße gelegenen Haltestellen sind durch die geplanten Straßenumbaumaßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Das im Bereich Auf dem Baggersand angeordnete, aber zz. nicht mehr bediente Bushaltestellenpaar wurde bei der Vorplanung berücksichtigt und kann bei Bedarf wieder angedient werden. Die Ausgestaltung und Inbetriebnahme der Haltestelle erfolgt final in der Entwurfsplanung.

6.3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die innere (private) Erschließung aber auch die Befahrbarkeit des Privatweges für Rettungs- und Notfall-Kfz und die Ver- und Entsorgung sowie eine (öffentlich nutzbare) Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Quartiers am Baggersand und die Vernetzung des Plangebietes mit dem Umfeld sicherzustellen, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt:

- Für die Erschließung der Neubebauung im Bereich Baggersand ist eine Privatstraße im Einrichtungsverkehr von Süd nach Nord zwischen geplanter Bebauung und dem sogenannten „Dreieckswäldchen“ vorgesehen. Diese dient neben der Erschließung des Gebietes auch der Zu-/ und Ausfahrt der Tiefgarage. Die innere Erschließung erfolgt im Anschluss an diese Privatstraße über eine mittig von West nach Ost verlaufende private Wohnstraße. Eine Befahrbarkeit für die Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Einsatz- und Notfall-Kfz sowie die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer wird über die Festsetzung eines allgemeinen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert (GFL 2).
- Im Osten der Fläche Auf dem Baggersand (unterhalb des Streugutlagers) befindet sich eine Schmutzwasserleitung, die in Ihrem Bestand gesichert werden muss (GFL 3).

- Im Zuge der Neubebauung muss das verrohrte Gewässer Moorbek (Bestandteil einer Kanalisation - RW-Hauptsammler), welches derzeit über die Fläche des Parkplatzes Baggersand verläuft, verlegt werden. Geplant ist eine Verlegung des RW-Hauptsammlers in eine 5,50 m breite Leitungstrasse am östlichen Rand des Plangebietes. Die Leitungstrasse wird über Festsetzung eines GFL (GFL 3) im Bebauungsplan gesichert. Diese Verlegung kann nur durchgeführt werden, wenn das sich in diesem Bereich derzeit noch befindliche Streugutlager verlagert wird. Ein Alternativstandort für das Streugutlager wurde bereits gefunden.

- Zwischen den geplanten Gebäuden am Fischereihafen und Auf dem Baggersand sind mehrere öffentlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Durchgänge vorgesehen, um die Durchlässigkeit des Quartiers und der Umgebung für die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Dabei wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Verbindung und Vernetzung von Nord nach Süd gelegt, um eine Öffnung zum Hafen und eine Zugänglichkeit zum Wasser zu erreichen. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für diese Flächen ein Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit fest (GFL 1). Im Bereich des bereits bestehenden Fußweges (GFL 1) in Verlängerung zur Straße Auf dem Baggersand (GFL 2) bestehen Leitungen der Netz Lübeck GmbH, die bereits über Grunddienstbarkeit zwischen der Netz Lübeck GmbH und der Hansestadt Lübeck gesichert sind. Diese sind beim Verkauf der Fläche zu berücksichtigen und weiterhin durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

- Im Bereich der Hafenzone erfolgt ebenfalls die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL 4), da die Hafenzone neben dem Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer auch für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke und zum Verkauf von Fischereiprodukten sowie für die Anlieferung der in den Erdgeschosszonen gewerblichen und gastronomischen Betriebe befahrbar sein soll.

- Südlich des GFL 4 erfolgt die Festsetzungen eines Leitungsrecht zugunsten der nördlich angrenzenden Anlieger (83/110, 83/111 und 83/979) um die Niederschlagsentwässerung der privaten Flächen in die Trave sichern zu können (GFL 5).

- Unter den gewerblichen Hallen (Auf dem Baggersand 17) verläuft das verrohrte Gewässer Rönnau (Bestandteil einer Kanalisation). Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan 32.07.00 wurden die Planungen zur Aufhebung bzw. Verlegung des Grabens von einem Ingenieurbüro erstellt und mit den zuständigen Dienststellen der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Vorerst kann der Kanal unter der Halle verbleiben. Eine Neubebauung der Fläche ist jedoch erst möglich, wenn das verrohrte Gewässer Rönnau (Bestandteil einer Kanalisation) verlegt wird. Entsprechende Regelungen wurden bereits im Bebauungsplan 32.07.00 getroffen. Diese werden analog in den Bebauungsplan 32.14.00 übernommen. Entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck wurden im Bereich des derzeitigen Verwaltungsgebäudes (Trave-Docks, Flstk. 83/110 und 83/111) und in der Hafenzone festgesetzt (GFL 3 und GFL 4).

6.3.4 Parkplätze, Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze

Private Stellplätze (Anwohner, Gastronomie, Büros etc.)

Maßgebend für die Qualität des Freiraums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um angesichts der geplanten städtebaulichen Dichte einen möglichst hohen Freiraumanteil zu erreichen ist, die vollständige Verlagerung der privaten Stellplätze in Garagentiefgeschosse vorgesehen. Dementsprechend werden alle oberirdischen Stellplätze, Einzelgaragen und Carports innerhalb des Wohngebietes Auf dem Baggersand (WA 2) und des Wohngebietes am Fischereihafen (WA 1) ausgeschlossen. Im Bereich der Sondergebiete am Fischereihafen

gilt nur ein Ausschluss für oberirdische Garagen und Carports. Diese Festsetzung ist damit zu begründen, dass die Parkplätze des derzeit bestehenden Verwaltungsgebäudes (Trave-Docks) sich derzeit oberirdisch auf dem Grundstück befinden; eine Tiefgarage existiert nicht. Sobald eine Nutzungsänderung dieses Gebäudes innerhalb seiner bestehenden Struktur beantragt wird, muss nach LBauO SH die Stellplatzanzahl, die durch diese Nutzung ausgelöst wird, nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis kann in diesem Fall nur oberirdisch erfolgen. Bei einem Abriss und Neubau des Gebäudes kann die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auch in einer Tiefgarage erfolgen.

Die konkrete Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze wird in Anlehnung an den seit 01.01.2014 außer Kraft getretenen Stellplatzerlasses des Landes Schleswig-Holstein berechnet, der für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen eine Richtzahl von 0,7 – 1,0 Stellplätze je Wohneinheit als Mindestbedarf vorgibt. Aufgrund der voraussichtlichen künftig zu erwartenden Bewohnerstruktur wird im Bereich Fischereihafen ein Stellplatzschlüssel von 0,9 – 1,0 angestrebt, im Bereich Baggersand wird mit einem Schlüssel von 0,7 operiert.

Das Gebiet Fischereihafen / Baggersand ist über die Bushaltestelle „Teutendorfer Weg“ im Bereich Travemünder Landstraße / Teutendorfer Weg an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Weiterhin bestehen Überlegungen, die Haltestelle Auf dem Baggersand zu reaktivieren. Der DB-Bahnhaltepunkt Hafenbahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung (600 m, ca. 8 Minuten). Damit sind insgesamt gute Voraussetzungen gegeben, die Grundstücke mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.

Die Lage ist in Bezug auf das Wohnen zudem geeignet, insbesondere die Nutzergruppen anzusprechen, die bewusst auf ein eigenes Automobil verzichten wollen und sich hier alternativer Angebote wie Carsharing bedienen. Entsprechende Flächen für zwei Carsharing-Plätze, die mit Elektrofahrzeuge zu bedienen sind, wurden vorgesehen. Da das Baugesetzbuch keine Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen für Carsharing vorsieht, werden die Flächen im Bebauungsplan nur mit einem Hinweis versehen und sind vertraglich zu sichern.

Erfahrungen zeigen zudem, dass die Nachfrage nach Stellplätzen und somit die Auslastungen im Bereich Geschosswohungsbau mit einem Anteil an sozial geförderten Wohnungen nicht im Verhältnis 1:1 steht. Außerdem wird davon ausgegangen, dass sich hier u.a. Familien mit Kindern ansiedeln werden, für die Travemünde Wohn- und Arbeitsort darstellt und die aufgrund der kurzen Wege nicht zwingend auf ein eigenes Auto angewiesen sind. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,7 für den Bereich Baggersand wird somit als vertretbar bewertet.

Die aus der Festsetzung Sondergebiet (SO 2, SO 3) verursachten Bedarfe an gewerblichen Stellplätzen für Gastronomie, Läden, Büros etc. im Bereich Fischereihafen werden durch den Projektentwickler nachgewiesen oder abgelöst. Die Herstellung aller notwendigen Stellplätze ist flächenmäßig (teilweise) nicht möglich bzw. finanziell unzumutbar.

Darüber hinaus ist in vertretbarer Entfernung der geplante öffentliche Parkplatz nördlich der Travemünder Landstraße erreichbar. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in den gewerblichen Einheiten tätig sein werden, stehen neben dem ÖPNV somit ausreichend alternative Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Der konkrete Nachweis und die Prüfung erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Öffentliche Besucherparkplätze

Die erforderlichen öffentlichen Besucherparkplätze (zusätzlich 20 % der privaten Pkw-Stellplätze) werden auf den Ersatzparkplätzen nordwestlich der Travemünder Landstraße angeordnet. Öffentliche Besucherparkplätze wurden zudem bei der Vorplanung der Verkehrsanlagen berücksichtigt und werden in untergeordneter Zahl in Längsaufstellung entlang der Straße Auf dem Baggersand vorgesehen. Die Straße Auf dem Baggersand wird insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, somit besteht die Möglichkeit in der Detailplanung für den Straßenausbau die Besucherparkplätze herzustellen. Die Detailplanung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Öffentliche Parkplätze – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz

Die Verlagerung der Parkplätze auf dem Baggersand ist die Voraussetzung für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen auf dieser Fläche. Die im Zuge der Neubebauung entfallenden Parkplätze werden nordwestlich der Travemünder Landstraße auf eine Waldfläche entlang der Bahntrasse verlagert. Für diese Fläche wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzt.

In diesem Bereich soll auch ein (Teil)Ersatz für die im Bereich Fischereihafen künftig überplanten privaten Stellplätze für Wohnmobile geschaffen werden. Die Vorplanung sieht zz. eine Neuanlage von rd. 50 Parkplätzen für Wohnmobile vor. In den Wintermonaten, wenn die Bedarfe an Parkplätzen für Wohnmobile gering sind, kann die Fläche ggf. als Bootslager und Winterlager für hafenbezogene Nutzungen dienen. Dies ist hinsichtlich der knappen Lagerflächen in diesem Bereich eine optimale Lösung, da die Fläche in den Wintermonaten ansonsten untergenutzt wäre.

Auf dem Parkplatz, Flurstück 78/9, befinden sich Kabellagen des Wasser- und Schifffahrtsamt Lübecks, die über einen Gestattungsvertrag mit der Hansestadt Lübeck gesichert sind. Da sich die v.g. Leitungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden, ist die Zugänglichkeit für das Wasser- und Schifffahrtsamt somit gewährleistet. Eine Sicherung über Leitungsrechte ist nicht notwendig, da die neue Parkplatzfläche öffentlich gewidmet wird und der Gestattungsvertrag weiterhin gültig bleibt.

Fahrradstellplätze und öffentliche -Fahrradparkplätze

Für die privaten Fahrradstellplätze der künftigen Anwohner wurden folgende Bedarfe an Stellplätzen abgestimmt und vorgegeben:
1-Zimmer-Wohnung: 1 Stellplatz; 2-Zimmer-Wohnung: 1,5 Stellplätze; 3-Zimmer-Wohnung: 2 Stellplätze; 4-Zimmer-Wohnung: 2,5 Stellplätze. Für die Gesamtanlage ist die Anzahl der Fahrradabstellanlagen aufzurunden. Zudem sind zusätzlich 20 % der privaten Fahrradabstellanlagen als öffentlich zugängliche Fahrradparkplätze herzurichten.

6.3.5 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt für die Ver- und Entsorgung der beiden neuen Quartiere keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 BauGB in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Entsprechende Leitungstrassen werden innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen gesichert.

Gas-, Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung für die beiden neuen Quartiere sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Straße Auf dem Baggersand und der Travemünder Landstraße vorhanden.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Hafenzone / Fischereihafen

Das im Bereich der Hafenzone anfallende Niederschlagswasser soll über Rinnen bzw. Straßenabläufe an der Oberfläche einem neu herzustellenden Regenwasserkanal zugeführt werden. Dieser soll das gesammelte Niederschlagswasser nach einer erforderlichen Regenwasserbehandlung gemäß DWA-M 152 über Einleitstellen in die Trave leiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist aufgrund der Garagentiefgeschosse nicht möglich.

Hinweis: Entsprechende Einleitererlaubnisse für das Einleiten des Niederschlagswassers in die Trave werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Eine Vorreinigung vor Einleitung nach Stand der Technik ist vorgesehen. Bzgl. der erforderlichen Leitungen wurden bereits Abstimmungsgespräche mit der unteren Wasserbehörde geführt.

Das Schmutzwasser aus dem Bereich Fischereihafen wird in das öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe eingeleitet.

Auf dem Baggersand

Das im Teilbereich Baggersand anfallende Niederschlagswasser wird über Grund- und Sammelleitungen in das im Zuge der Maßnahme umzulegende Gewässer Moorbek (Gewässer als Bestandteil der Kanalisation) östlich des Gebietes eingeleitet. Der neu herzustellende Regenwasserkanal schließt an das bestehende Kanalnetz der Entsorgungsbetriebe an. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist aufgrund des Garagengeschosses nicht möglich. Die Einleitung des gefassten Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgt ungedrosselt.

Hinweis: Für die Einleitung des Niederschlagswasser in die Kanäle Moorbek und Rönnau wird nach Rücksprache mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck keine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz(WHG) erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung der privaten Flächen soll über Grund- und Sammelleitungen mit einem Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal erfolgen.

Parkplatz östlich der Travemünder Landstraße

Das auf dem geplanten Parkplatz anfallende Niederschlagswasser soll über die Profilierung der Oberfläche in Entwässerungsmulden zwischen den Stellplatzreihen gefasst und über Straßenabläufe einem neu herzustellenden Regenwasserkanal unterhalb der Verkehrsflächen zugeführt werden. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser nach einer Regenwasserbehandlung gemäß DWA-M 153 in die Rönnau (derzeit Bestandteil des öffentlichen Kanalnetzes) einzuleiten. Die Einleitung erfolgt mit einem gedrosselten Abfluss von 10 l/(s*ha). In Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck ist geplant, das für die Rückhaltung erforderliche Volumen innerhalb des herzustellenden Kanalnetzes, sowie in

trockenfallenden, oberirdischen Rückhaltebecken bereit zu stellen. Diese Flächen befinden sich aufgrund der angestrebten Flächennutzung an den Außenkanten des Parkplatzes.

Für den Fall von extremen Niederschlagsmengen wird der Parkplatz so profiliert, das sich das überstauende Wasser auf dem Parkplatz verteilt und ein Übertritt von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke verhindert werden kann.

Hinweis: Für die Einleitung des Niederschlagswasser in die Kanäle Moorbek und Rönnau wird nach Rücksprache mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck keine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz(WHG) erforderlich.

Löschwasser

Für das geplante Bebauungsgebiet wird zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der druck- und mengenmäßig erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung ermittelt.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung und zur Schonung der Trinkwasserressourcen ist für den Bereich des Fischereihafens entlang der geplanten Promenade mindestens eine Saugstelle gemäß den Anforderungen der DIN 14210 zu installieren, die eine unerschöpfliche Löschwasserversorgung aus der angrenzenden Trave gewährleistet. Die Standorte der erforderlichen Löschwasserentnahmestellen werden mit einem Ingenieurbüro und der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Lübeck sowie anderen zuständigen Behörden final abgestimmt.

Minimierung des Niederschlagswasserabflusses

Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit weniger als 20 Grad Dachneigung mit einem mindestens 8 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen. Garagengeschossen dürfen nicht überbaut werden, diese sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. In Bereichen von Baumpflanzungen muss der Substrataufbau mindestens 1,0 m betragen (s. Kapitel 6.6.2).

Notwasserwege

Zum Schutz der geplanten und bestehenden Bebauung im Falle von auftretenden Starkregenereignissen sind Notwasserwege vorzusehen. Über diese wird in der Regel eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Trave gewährleistet.

Für die Notentwässerung der Wohn- und Sondergebiete ist jeweils eine Trasse westlich und östlich der geplanten Bebauung freizuhalten. Über die Höhenplanung der Außenanlagen ist eine schadlose Ableitung aus der Fläche zu gewährleisten. Der geplante Parkplatz ist so zu profilieren, dass das anfallende Niederschlagswasser zunächst auf der Fläche gesammelt und über einen Geländetiefpunkt schadlos in Richtung Travemünder Landstraße und im weiteren Verlauf in Richtung Trave abgeleitet wird.

Die genaue Lage und der erforderliche Höhenverlauf der Notwasserwege sind bereits vorabgestimmt. Die Detailplanung erfolgt in der technischen Objektplanung.

Fläche für Ablagerungen, hier: Streugutlager

Das Lager für das Streugut für den Winterdienst in Travemünde befindet sich heute östlich des Parkplatzes Baggersand. Um die Fläche zu Gunsten von Wohnungsbau zu entwickeln und die auf die bestehende und neu hinzukommende Wohnnachbarschaft einwirkenden Immissionen zu reduzieren soll das Streugutlager verlagert werden. In Abstimmung mit den entsprechenden Bereichen der Hansestadt Lübeck wurde eine Fläche im südwestlichen Anschluss an die neu geplanten Parkplätze nördlich der Travemünder Landstraße gefunden. Die Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Ablagerungen (Streugutlager) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die entsprechende Eingrünung der Fläche wird planungsrechtlich geregelt.

6.4 Hafenbelange/ Wasser

Im Bereich des Fischereihafens werden ergänzend zu den Regelungen für die landseitigen hafenbezogenen Nutzungen und Flächen auch Festsetzungen für die Wasserflächen getroffen. Eine Neuordnung der Wasserflächen bietet in dem Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals die Chance einer Verbesserung und Aufwertung des Gesamtbereiches. Die Wasserflächen werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen und den künftigen Zielen in Abstimmung mit der Lübeck Port Authority (LPA) im Bebauungsplan festgesetzt.

Unterschieden werden hierbei zwei unterschiedliche Nutzungen: a) Sportboothafen (WF 1) und b) Hafen (WF 2). Der sogenannte Bereich des „Sportboothafens“ wird privat betrieben und ist für alle Wasserfahrzeuge vorgesehen, die im Freizeitbereich genutzt werden wie z.B. Motor- und Segelboote und -Yachten. In diesem Teil des Hafens sind ortsfeste und schwimmende Steganlagen für die privaten Bootsliegeplätze zulässig. Der Bereich des „Hafens“ umfasst den öffentlichen Hafen, der gemäß § 8 der Landesverordnung für Häfen in Schleswig-Holstein vom 13.02.1976 grundsätzlich von Jedermann im Rahmen der Vorschrift und gegen Gebühr genutzt werden kann. An den in diesem Bereich zulässigen ortsfesten oder schwimmenden Steganlagen besteht die Möglichkeit des Festmachens für Schiffe aller Art (Sport- und Fischereifahrzeuge, touristische Fahrgastschiffe, Groß- und Traditionssegler etc.).

Insgesamt werden schwimmende Häuser und Hausboote, die der Unterbringung als (Ferien-)Wohnraum dienen, ausgeschlossen, da diese der Zielsetzung eines öffentlichen Hafens sowie einer Marina mit Segel- und Motorbootliegeplätzen entgegensteht. Darüber hinaus wird so auch ein Konflikt zwischen Feriengästen in Hausbooten und dem Fischereibetrieb sowie dem Hafenbetrieb vermieden, da ein Lärmschutz nach Regelungen der TA Lärm bei Hausbooten baulich kaum möglich ist. Mögliche Immissionsschutzprobleme werden mit dem Ausschluss der schwimmenden Häuser im Voraus so umgangen und eine zukünftige Einschränkung des Hafens und der hafenaffinen Nutzungen vermieden.

Die Fischereibrücke wird in den nächsten Jahren durch die LPA saniert. Die heutige Konstruktion der Steganlage wird durch eine feste Spundwand ersetzt. Ein Abbruch und eine Neuplanung von Steg- und Brückenanlagen innerhalb der Wasserflächen WF 1 und WF 2 sind generell zulässig.

6.4.1 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturge-

walten erforderlich sind. Hier sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens + 3,5 m über Normalhöhennull (ü NHN) nicht unterschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Erdgeschossen und tiefer liegenden Geschossen (Keller/Garagengeschosse) keine wassergefährdenden Stoffe lagern dürfen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können.

Es wird empfohlen, erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

Bei Unterschreitung der Höhe von NHN + 3,50 m können folgende bautechnische Maßnahmen erforderlich werden:

- Anforderungen an Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.,
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.),
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.,
- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NHN + 3,00 m.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck

Der Lärmaktionsplan der Stadt Lübeck in der Fassung vom 20.12.2013 ist ein strategisches Planwerk, um Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Lärmminderung und zum Schutz ruhiger Gebiete zu formulieren. Ein Kernelement des Aktionsplans ist der Maßnahmenkatalog, in den mögliche Lärmminderungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Die Fläche der geplanten Wohnbebauung Auf dem Baggersand grenzt im nördlichen Bereich an die Travemünder Landstraße, die als Hauptverkehrsstraße mit mehr als 8.000 Fahrzeu-

gen pro Tag in den Lärmaktionsplan aufgenommen wurde. Daneben wurde im Lärmaktionsplan noch die Bahnstrecke Lübeck-Travemünde als Hauptemittent aufgenommen.

Im Lärmaktionsplan wird auch die ruhige Achse 1.24 „Rönnau und Moorbek“ festgelegt, die sich nordöstlich und südwestlich der Geltungsbereiche befindet. Als Maßnahme zum Schutz dieser ruhigen Achse ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diesen Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren soll in naher Zukunft die Umsetzbarkeit einer verwaltungsinternen Vorgehensweise geprüft werden, die den Schutz der ruhigen Gebiete bereits in der Planungsphase (Bauleitplanung, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung) berücksichtigt.

Durch die Entwicklung von Wohnraum im Plangebiet werden neue Verkehre induziert und neue Lärmbetroffenheiten geschaffen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nähe zur Travemünder Altstadt, seinem Wasserbezug und aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung sowie der Lage in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich eine besondere Lagegunst für Wohnnutzungen. Die Planung entspricht dem Ziel der Hansestadt Lübeck, den innerstädtischen Wohnungsbau zu aktivieren. Anstelle von Neubauten im Außenbereich am Stadtrand soll daher durch Aktivierung innerstädtisch untergenutzter Flächen benötigter Wohnraum gefördert werden. Dieses besondere Ziel der Innenentwicklung wird ausdrücklich vom Gesetzgeber begrüßt und ebenfalls gefördert (siehe § 1a Abs. 1 und § 13 a BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen solchen innerstädtischen Bereich, der allerdings bereits heute deutlich durch Verkehrslärm und Gewerbelärm belastet ist. In der Abwägung wird die Neubebauung jedoch als vertretbar bewertet.

Eine mögliche Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde im Vorfeld in einem entsprechenden Gutachten untersucht (s. Kapitel 6.5.2).

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

6.5.2 Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand sowie vom Schienen-Verkehr der Bahnstrecke "Lübeck – Lübeck-Travemünde" erzeugt werden. Zudem wirken Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe sowie des Hafens auf das Plangebiet ein. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die zu erwartenden Emissionen sowie die Auswirkungen auf das Vorhaben aufgezeigt und beurteilt.

Vorbemerkung

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden zwei Varianten betrachtet:

1. Entwicklung des Teilbereiches Fischereihafen ohne verkehrliche Neuordnung. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall inkl. des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs der Teilfläche.
2. Entwicklung der Gesamtfläche (Teilbereiche Fischereihafen und Baggersand) mit der verkehrlichen Neuordnung. Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall inkl. des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs des gesamten Bereichs unter Berücksichtigung der Neuordnung.

Als Untersuchungsfälle wurden jeweils die Prognose-Nullfälle ohne Umsetzung der geplanten Bebauung und die Prognose-Planfälle mit Berücksichtigung der geplanten Bebauung berücksichtigt. Alle Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zu beachten, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutz-Verordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an "gesunde Wohnverhältnisse" gewahrt werden. Entscheidend ist, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist.

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.

Seehafenumschlagsanlagen sind explizit vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Die Beurteilung erfolgt daher nach DIN 18005, Teil 1 unter Zugrundelegung der Orientierungswerte des Beiblattes 1.

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt 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.

Die maßgebenden schutzbedürftigen Bebauungen befinden sich in folgenden Bereichen:

- Vorhandene Wohnbebauung östlich des Plangebietes: Dieser Bereich hat einen Schutzanspruch entsprechend dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA);
- geplante Wohnbebauung südlich /südöstlich der Travemünder Landstraße (Teilbereich Baggersand) mit Einstufung als Allgemeines Wohngebiet;
- geplante Wohnbebauung südlich der Straße Auf dem Baggersand (Bereich Fischereihafen / Hafenquartier) mit Einstufung als Allgemeines Wohngebiet;
- Mischnutzung an Hafenzone (Bereich Fischereihafen / Hafenquartier) mit Einstufung als sonstiges Sondergebiet „Hafenquartier“.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung durch den Betrieb des im nordöstlichen Geltungsbereich liegenden Streugutlagers (Winterdienst) nicht Bestandteil des Schallgutachtens ist, da der Standort verlagert werden soll und die Fläche für eine wohnbauliche Nachnutzung vorgesehen ist. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen für die künftige Wohnbebauung getroffen. Ein Alternativstandort für das Streugutlager wurde ebenfalls gefunden und der neue Standort planungsrechtlich gesichert.

Die Berechnungsergebnisse der Schallimmissionsprognose lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die Bahnstrecke „Lübeck – Lübeck-Travemünde“ berücksichtigt. Die Straßenbelastung wurde von der Ingenieurgesellschaft Masuch+Olbrisch, Oststeinbek für den Prognose-Horizont 2030 zur Verfügung gestellt. Die Angaben für die DB-Strecke wurden bei der DB AG erfragt (Prognosehorizont 2025).

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms. Lediglich an einem Gebäude werden die vorhandenen Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts geringfügig erhöht. Sobald jedoch durch das Planvorhaben Erhöhungen der Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts hervorgerufen werden, werden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den betroffenen Gebäuden passive Maßnahmen auf freiwilliger Basis empfohlen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur aus Verkehrslärm (Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr) Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im straßennahen Bereich somit nahezu überall überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden in den entsprechenden Gebieten eingehalten.

§ 50 BImSchG definiert ein Trennungsgebotunverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn städtebauliche Gründe eine (Wohn-)bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Die Wiedernutzbarmachung der nicht mehr genutzten Gewerbebrache am Fischereihafen (Flächenrecycling), Innenentwicklung, die günstige Lage des Plangebietes zum Ortskern sowie die günstige Erschließung sprechen für die Inanspruchnahme. In der Abwägung der Belange entscheidet sich die Hansestadt für die Überplanung der Fläche. Die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes nach den idealtypischen Orientierungswerten des Beiblatts zur DIN 18005 werden begründet zurückgestellt.

Geprüft werden muss in diesem Rahmen die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen. Aktiver Lärmschutz wie Schallschutzwälle und –wände entlang der Straßen ist im vorliegenden Fall in städtebaulich sinnvoller Größe nicht möglich und aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild nicht sinnvoll.

Im Plangebiet sind deshalb die Möglichkeiten von Lärmminderungsmaßnahmen zum Schutz der Neubauten zu prüfen. Insbesondere die nördlichen, der Travemünder Landstraße zugewandten Fassadenseiten sind hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch noch vertretbare Wohnsituationen innerhalb der Gebäude sichergestellt werden können.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (1989).An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen gekenn-

zeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Nutzung (Wohn- / Schlafraum o.Ä. oder Büroraum o.Ä.) entsprechende erforderliche resultierende Bauschalldämmmaße der gesamten Außenbauteile (Fenster, Mauerwerk) gemäß DIN 4109 (1989) definiert.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) der 16. BImSchVnachts betroffenen, straßenzugewandten Bereichen, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Für ebenerdige Außenwohnbereiche ergeben sich im Teilbereich Baggersand (WA 2) tags im Schutz der Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags sowie der Immissionsgrenzwertder 16. BImSchVfür Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten. Im Bereich Fischereihafen / Hafenquartier sind in den abgeschirmten Innenbereichen Beurteilungspegel von 40 dB(A) bis zu 55 dB(A) zu erwarten. Auch hier wird damit der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Unter Berücksichtigung der geplanten und abschirmend entwickelten Bebauungsstruktur sind somit innerhalb der oben genannten Bereiche im Schutz der Gebäude Außenwohnbereiche zulässig, wenn die Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden kann.

Hafen- und Gewerbelärm

Seehafenumschlaganlagen sind explizit vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Die Beurteilung im Lärmgutachten erfolgt daher 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 des für Verkehrslärms und entspricht damit ebenfalls dem Immissionsrichtwert der TA Lärm. Dementsprechend wurden hier die Richtwerte der TA Lärm analog zugrunde gelegt.

Der Beurteilungspegel der Bootsliegeplätze wurde im Gutachten nicht nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) errechnet. Die Geräuschbelastung durch die Nutzung der Bootsliegeplätze ist stark abhängig von den Witterungsbedingungen und in der Regel nur bei entsprechendem Wind im Nachtzeitraum maßgebend. Auch bei Starkwind entsteht ein eher durchgehendes / gleichmäßiges Geräusch durch die Takelage, welches zum aufrecht zu erhaltenden Ambiente des Fischereihafens und des Standortes gehört. Da ein Abbinden der Fallen nicht festgesetzt werden kann, wurde ein entsprechender Impulszuschlag berücksichtigt.

Die Art der Geräusche durch die Bootsliegeplätze ist im vorliegenden Fall weder einer gewerblichen, sportlichen noch einer Freizeitnutzung zuzuordnen und wird daher nicht als solche beurteilt, so dass sie auch nicht unter die Verordnungen und Richtlinien der 18. BImSchV oder der TA Lärm subsumiert werden kann. Diese Geräusche werden daher als Lärmquelle aufgezeigt, für die Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Hafen- und Gewerbelärm sowie für die Bootsliegeplätze wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Außerhalb des Plangebietes wirkt sich an nahezu allen Immissionsorten die zusätzliche Abschirmung der geplanten Bebauung positiv auf die Gewerbe- und Hafenlärmbelastung aus. Lediglich an zwei Immissionsorten auf der Straße Auf dem Baggersand und der Travemünder

Landstraße zeigen sich im Nachtzeitraum geringfügige Zunahmen von bis zu 0,8 dB(A) aufgrund der hinzukommenden Reflexionen.

Nahezu im gesamten Plangebiet ist die Gewerbelärmbelastung im Tageszeitraum maßgebend. Lediglich im Innenbereich der geplanten Wohnnutzung am Fischereihafen erreichen die Beurteilungspegel durch den Skandinavienkai und die Bootsliegeplätze gleiche Größenordnungen. Hier wird jedoch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Die Geräuschbelastungen durch den Hafenlärm (Skandinavienkai) halten im Tageszeitraum im gesamten Plangeltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Misch- als auch für Allgemeine Wohngebiete ein. Nachts werden jedoch Beurteilungspegel in gleicher Größenordnung wie tags erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 45 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 0,5 dB(A) bzw. 4,7 dB(A) überschritten.

Daher wird vorgeschlagen, das Schutzniveau in dem Allgemeinen Wohngebiet am Fischereihafen (WA 1) für den Nachtzeitraum gegenüber dem Hafenlärm auf 43 dB(A) anzuheben. Dies entspricht dem WA-Immissionsrichtwert zzgl. der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Geringfügige Überschreitungen dieses Niveaus sind dann lediglich an vereinzelten Punkten in den nicht durch die vorgelagerte Bebauung abgeschirmten oberen Geschossen zu erwarten. Der Schutz der Nachtruhe kann zudem durch passiven Schallschutz sichergestellt werden, so dass für den Nachtzeitraum davon ausgegangen werden kann, dass damit innerhalb der Gebäude hinreichend niedrige Innenraumpegel erzielt werden können.

Die Beurteilungspegel der Bootsliegeplätze liegen tags innerhalb des Plangebietes unterhalb der Geräuschbelastung der gewerblichen Nutzung. Der Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) tags für Mischgebiete bzw. für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Deutlich wahrnehmbar ist die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung zwischen Prognose-Nullfall und Prognose Planfall (bis zu 10 dB(A)).

Im Nachtzeitraum sind bei gleicher Belastung die gleichen Beurteilungspegel wie im Tageszeitraum zu erwarten. In den Allgemeinen Wohngebieten wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts nahezu überall eingehalten. Lediglich In den Obergeschossen des Allgemeinen Wohngebietes im Hafenquartier (WA 1) sowie im Sondergebiet an der Kaikante (SO 2) werden teilweise Überschreitungen durch die Bootsliegeplätze prognostiziert. Die Überschreitungen sind jedoch auf den in der vorliegenden Untersuchung vergebenen Impulszuschlag zurückzuführen. Durch organisatorische Maßnahmen lassen sich die Überschreitungen daher auf ein Minimum reduzieren, so dass sie im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen.

Als Maßnahme wird daher empfohlen, in der Hafenordnung das Abbinden der Falle während der Liegezeiten der Boote vorzuschreiben. Dadurch wird die Impulshaltigkeit der Geräusche durch das Klappern der Fallen sowie das Schlagen und Flattern von Segeltuch verhindert.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Grundzüge der Planung im vorliegenden Fall den Milieu-Erhalt bzw. dessen Entwicklung inkl. der Neuordnung der Bootsliegeplätze (auch für die neuen Anwohner) gewährleisten soll, ist von keiner unzumutbaren Geräuschbelastung durch die Bootsliegeplätze auszugehen.

In den geplanten Allgemeinen Wohngebieten und den Sondergebieten werden durch die nördlich und östlich angrenzende gewerbliche Nutzung Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) bzw. 60 dB(A) tags erreicht und damit nahezu überall der Immissionsrichtwert der TA Lärm

von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete bzw. 60 dB(A) tags für Mischgebiete eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 45 dB(A) für Mischgebiete nahezu an allen geplanten Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Diese Werte berücksichtigen die geplante Bebauung und deren abschirmende Wirkung. Die Bebauung im nördlichen und östlichen Bereich der Fläche Auf dem Baggersand sowie der östliche Riegel im Bereich Fischereihafen übernehmen Aufgaben des aktiven Schallschutzes für dahinter liegende Bereiche. Durch die v.g. Bebauung können in den dahinter liegenden Bereichen deutliche Schallreduzierungen erreicht werden. Da der Gebäuderiegel Erschließungsfunktion für die dahinter liegende Bereiche übernimmt, wird die Zulässigkeit der dort vorgesehenen Wohnnutzung (siehe Nebenzeichnung II, Bereich X) an die aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft, dass die neue Nutzung erst nach Errichtung der Gebäude im Norden und Osten (siehe Nebenzeichnung II, Bereich Y) zulässig ist.

Im Nordosten an der Travemünder Landstraße bis zum Abzweig Teutendorfer Weg wird tags der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und an der Zufahrt zum Fischereihafen am östlichen Rand des Plangebietes tags der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete überschritten. An den Nordfassaden zur Travemünder Landstraße und den nördlichen und östlichen Fassaden zur Erschließungsstraße für die freiwillige Feuerwehr (Zwischen Torstraße und Auf dem Baggersand) sowie an dem östlichen Erschließungsstich zum Fischereihafen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenfalls überschritten.

Hier ist der Schutz der Wohnnutzung durch den Ausschluss von Immissionsorten sicher zu stellen. Dies kann z. B. durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Grundrissgestaltung (keine schutzbedürftige Nutzung nach Norden / Nordosten orientieren);
- keine zu öffnenden Fenster in der Nord- / Nordostfassade (nur Lichtöffnungen);
- verglaste Laubengänge oder Loggien vor nicht vermeidbaren schutzbedürftigen Nutzungen (Büro- und Wohnnutzung).

Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen. Es wird zudem auf die Nebenzeichnungen I und II verwiesen.

Für alle Lärmschutzfestsetzungen gilt, dass von diesen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Geräuschbelastung geringere Anforderungen an die Schallschutzmaßnahmen resultieren.

Aus schalltechnischer Sicht sind zudem die Geräuschemissionen der Trafostation und Gasdruckregelanlage nördlich des Plangeltungsbereiches, südlich der Travemünder Landstraße zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Geräuschemissionen derartiger Anlagen sind jedoch nur messtechnisch und anlagenspezifisch zu ermitteln. Der Schutz der nächstgelegenen heranrückenden Wohnbebauung ist daher bei Bedarf durch Maßnahmen an der Trafostation oder Gasdruckregelanlage zu gewährleisten. Der Projektentwickler wird im Falle von erhöhtem Konfliktpotenzial mit den jeweiligen Betreibern in Verhandlung treten, um ggf. Maßnahmen an den Anlagen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Gesamtlärm

Für den Gesamtlärm ist festzustellen, dass gebietsweise sowohl der Verkehrslärm als auch der Gewerbelärm pegelbestimmend sind.

Im Norden und Osten des Plangebietes ist die vorhandene gewerbliche Nutzung maßgebend und in den straßennahen Bereichen zusätzlich der Verkehrslärm. Die Geräuschbelastung durch die Bootsliegeplätze kann als unmaßgeblich eingestuft werden.

Auch die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) / 60 dB(A) tags / nachts werden innerhalb des Plangebietes nicht erreicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bereits Dauerbelastungen von 65 dB(A) tagsüber bzw. von 55 dB(A) nachts die Wahrscheinlichkeit einer Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken können.

Beurteilungsrelevante Zunahmen durch die vorliegende Bauleitplanung an der vorhandenen Bebauung sind nicht zu erwarten.

Dimensionierung des passiven Schallschutzes

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Hafenlärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (1989). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (1989).

Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109 (1989), Ziffer 5.5 ermittelt. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren verschiedenartigen Quellen her, so ist grundsätzlich der maßgebliche Außenlärmpegel durch Überlagerung von im vorliegenden Fall Verkehrs-, Hafen- und Gewerbelärm für den Tagesabschnitt zu bilden.

Der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A)[1] erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall der Variante 2. Gemäß DIN 4109 (1989) sind für Gewerbelärmbelastungen die gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte am Tage bzw. im Einzelfall die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen als maßgeblicher Außenlärmpegel zu verwenden.

Im vorliegenden Fall liegt der Immissionsanteil aus Hafenlärm für den Tages- und Nachtabschnitt nahezu in der gleichen Größenordnung, so dass zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes im Bereich der geplanten Bebauung ein angepasster, höherer Lärmpegelbereich erforderlich ist und festgesetzt werden sollte. Da Seehäfen nur dann regelmäßig angelaufen werden, wenn sie rund um die Uhr betriebsbereit sind, scheidet eine Beschränkung des Seehafenumschlags zur Nachtzeit zum Schutz der Nachbarschaft aus. Zudem sind für den Betrieb des Skandinavienkais Spielräume für mögliche Erweiterungen des Hafenbetriebes zu berücksichtigen. Hierbei entsprächen Zunahmen von 3 dB(A) einer Verdopplung des planfestgestellten Umschlags.

Um zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes die nächtlichen Emissionen durch den Hafen überwiegen, wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach folgendem Ansatz gebildet:

- Der maßgebliche Außenlärmpegel für Verkehrslärm ergibt sich gemäß DIN 4109 (1989), Abschnitt 5.5.2 aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags.
- Für Gewerbelärmbelastungen (inkl. der Geräuschbelastung durch die Bootsliegeplätze) sind gemäß DIN 4109 (1989), Abschnitt 5.5.6 die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen als maßgeblicher Außenlärmpegel zu verwenden.

[1] Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls (Messung der akustischen Eigenschaften der Fenster im Prüfstand bei diffusem Schallfeld ⇔ gerichteter Schalleinfall bei Straßenverkehrslärm)

- Für den Hafenlärm werden die um 15 dB(A) erhöhten nächtlichen Beurteilungspegel verwendet. Dadurch werden die tags und nachts etwa gleichen Lärmbelastungen durch den Hafen und der höhere nächtliche Schutzanspruch bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche für den Tageszeitraum berücksichtigt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel = ALP_V + ALP_G + ALP_H[2]

Dabei bedeutet:

ALP_V: Beurteilungspegel aus Verkehrslärm tags+ 3 dB(A)

ALPG: Beurteilungspegel aus gewerblicher Nutzung (inkl. Bootsliegeplätze) tags

ALP_H: Beurteilungspegel aus Hafenlärm nachts + 15 dB(A)

Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.5.3 Luftschadstoffe/ Gerüche

Zur Bewertung der Luftschadstoffsituation im Plangebiet wurden die Gesamtbelastungen für den Prognose-Planfall für den Prognose-Horizont 2030 im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung berechnet. Dabei wurden das angrenzende Straßenverkehrsnetz, die nahe gelegenen Parkplatzanlagen und der Schiffsverkehr berücksichtigt. Weitere Quellen im Untersuchungsgebiet tragen kaum zur Gesamtemission bei oder sind hinreichend weit von den maßgeblichen Immissionsorten entfernt, so dass sie bei der Immissionsprognose vernachlässigt werden.

Zusammenfassend ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung festzustellen, dass für die untersuchten Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid Feinstaub (PM10) und Feinstaub (PM2,5) die geltenden Grenz- und Immissionswerte (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten werden. Dies ist auch für den Stundenmittelwert der Stickstoffdioxid-Immissionen und den Tagesmittelwert der Feinstaub(PM10)-Immissionen der Fall.

Für Seeheilbäder gelten jedoch (auch außerhalb des Kurgebietes) höhere Anforderungen an die Luftqualität. Der Deutsche Heilbäderverband definiert Vorsorgewerte für die Luftqualität, wobei die gesetzlich festgesetzten Langzeitgrenzwerte zum Schutz der Allgemeinbevölkerung vor Gesundheitsgefahren in der Regel in allen Bereichen des Kurortes zu weniger als 60 %ausgeschöpft werden dürfen (Vorsorgewert).

Bewertet man die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme aus diesem Blickwinkel, so werden die Vorsorgewerte für NO2 und PM2,5 in vielen Bereichen des Planungsgebietes überschritten. Quellen für diese Schadstoffe sind vornehmlich Verbrennungsprozesse, z.B. Verkehrs- und Heizungsemissionen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung aus den geplanten Nutzungen ist nicht auszuschließen und kann nicht umgangen werden. Die durch den Bebauungsplan induzierten zusätzlichen Verkehrsimmissionen und andere Immissionen werden aber als nicht so gravierend eingestuft, als dass sie zusätzliche relevante Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet hervorrufen. Insbesondere in den als Seeheilbad prädikatisierten Bereichen (z.B. Kurpark) sind keine relevanten Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben zu erwarten. Eine Gefährdung der Einstufung als Seeheilbad wird für Travemünde nicht gesehen.

[2] Energetische Summe gemäß Gleichung (1) der DIN 4109 von 1989

Im Plangebiet werden die Richtwerte für das Verkehrszentrum in Seeheilbädern für NO2 und PM2,5 an der Straßenrandbebauung im Rahmen der Rundungsgenauigkeit eingehalten.

Ergänzend ist anzumerken, dass in der vorliegenden Untersuchung für die großräumige Hintergrundbelastung von dem Bezugsjahr 2015 ausgegangen wird. Für die späteren Jahre ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund emissionsmindernder Maßnahmen zur flächendeckenden Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV in den Jahren nach 2015 eine Abnahme der großräumigen Hintergrundbelastungen zu erwarten ist. Dies wird voraussichtlich auch zu einer Abnahme der Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Hintergrundbelastungen führen, so dass die tatsächlichen Gesamtbelastungen geringer ausfallen werden als hier dargestellt.

Nach Berücksichtigung aller Belange wird an den Planungszielen festgehalten, Maßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffen werden nicht erforderlich. Planungsrechtliche Vorgaben zur Eingrünung der neuen Parkplätze sowie Begrünung der Tiefgaragen minimieren den Eingriff.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde zudem eine Beurteilung der Geruchsimmissionen in Auftrag gegeben. Hierbei wurden die Geruchsimmissionen aus dem Betrieb von Fischräuchereien am Fischereihafen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet prognostiziert. Weitere gewerbliche oder industrielle Anlagen, von denen relevante Geruchsemissionen ausgehen, sind laut Gutachten im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz, in der Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete sowie für Gewerbe- und Industriegebiete festgelegt sind.

Gemäß GIRL sind nur die von ortsfesten Anlagen hervorgerufenen Geruchsimmissionen beurteilungsrelevant. Somit sind die Räuchereien, die sich in beweglichen Ständen oder auf Booten befinden, nicht zu berücksichtigen. Von den zu berücksichtigenden Räuchereibetrieben ist davon auszugehen, dass an den geplanten Wohnnutzungen der Immissionswert für Wohngebiete eingehalten wird.

Auch wenn nur die Geruchsimmissionen beurteilungsrelevant sind, die von ortsfesten Anlagen hervorgerufen werden, wurden die Geruchsimmissionen von Räucheröfen, die sich in beweglichen Ständen oder auf Booten befinden, für die künftigen schutzbedürftigen Nutzungen am Fischereihafen prognostiziert. Solange Emissionen aller beurteilungsrelevanter Räuchereien wöchentlich während maximal 17,5 Stunden (bzw. ca. 27 Stunden unter Berücksichtigung der Windverhältnisse) stattfinden, wird der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 eingehalten.

Die künftigen Wohngebäude werden in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Fischereihafen errichtet. Die ansässigen Haupt- und Nebenerwerbsfischer sind ortstypisch und sollen in ihrem Bestand in jeden Fall gesichert und ihrer Tätigkeitsausübung nicht eingeschränkt werden. Geruchsbelästigungen durch Fischfang, Räuchern etc. sind nicht gesundheitsschädlich und werden als ortstypisch und hinnehmbar angesehen. In der Bewertung dieses Einzelfalls kann in der Abwägung der berührten Belange aus den o.g. Gründen eine Überschreitung des Immissionswertes bis 0,15 als hinnehmbar erachtet werden. Ein Immissionswert von 0,15 gilt u.a. auch für Dorfgebiete, in denen durchaus auch gewohnt wird, in denen aber gewisse Gerüche aus der Landwirtschaft mit Tierhaltung etc. hinzunehmen sind. Ein Immissionswert von 0,15 würde bei wöchentlichen Emissionen von bis zu 26 Stunden (bzw. etwa 40,5 Stunden unter Berücksichtigung der Windverhältnisse) eingehalten werden.

Der Schutz des Plangebiets vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist laut Gutachten somit sichergestellt. Aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte sind Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich.

6.6 Grün, Natur und Landschaft

6.6.1 Waldflächen/ Grünflächen

Zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand befindet sich eine lichte Gehölzfläche mit Pappeln und Berg-Ahorn, das sogenannte „Dreieckswäldchen“. Im Zuge der erforderlichen Verlagerung der K 3 wurden mehrere Varianten der Trassenführung betrachtet. Hierbei wurde auch geprüft, ob ein weitgehender Erhalt des Dreieckswäldchens und des Waldinnenklimas möglich ist. Nach Prüfung der Varianten durch die betroffenen Bereiche / Behörden wurde in der Abwägung die mittige Trassenführung als verträglich bewertet und auch von der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Verbunden mit der mittigen Querung der Trasse entstehen zwei durch die Straße getrennte Flächen. Die nördliche Fläche ist nach Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG SH) als Wald einzustufen. Jedoch werden sowohl die nördlich als auch die südlich der künftigen Trasse K 3 liegenden Flächen in Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen sowie Behörden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, da bei einer planungsrechtlichen Umwandlung der Waldfläche in öffentliche Grünfläche der erforderliche Waldabstand unterschritten werden kann. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche erfolgt ohne Zweckbestimmung, da die Festsetzung keiner weiteren Konkretisierung bedarf. Bei dem sogenannten Dreieckswäldchen handelt es sich um eine begrünte bzw. mit Bäumen und Gehölzen bestandene Fläche, die auch in diesem Sinne er- und unterhalten werden, aber nicht in spezifischer Weise genutzt werden soll. Der planerische Grundgedanke (Erhalt der baumbestandenen Fläche) sowie der Status Quo auf der Fläche bleiben defacto erhalten, es werden in der Örtlichkeit lediglich Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorgenommen.

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen soll ein Erhalt der Bäume und die Förderung von Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt werden. Diese Flächen sind ein wichtiger Teil der Grünverbindungen innerhalb von Siedlungsflächen und haben damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine Bedeutung. Diese Grünbereiche mit ihren Gehölzbereichen stellen im städtischen Gefüge für viele Tierarten, insbesondere aber auch für die europarechtlich besonders geschützten Vogelarten und streng geschützten Fledermausarten einen Rückzugs- und Lebensraum dar, welcher durch die Grünfestsetzungen gesichert wird. Zudem bilden beide Grünflächen als „grünes“ Eingangstor einen sichtbaren Auftakt in das neue Quartier und fassen die neue Straße als grüne Kante.

Nicht nur das sogenannte Dreieckswäldchen, sondern auch die Gehölzflächen nordwestlich der Travemünder Landstraße sind als Waldflächen nach LWaldG SH eingestuft. Diese Waldfläche wird bis auf Einzelbäume entlang der Travemünder Landstraße als Folge grundsätzlicher Entscheidungen zur Realisierung der geplanten Bebauung nicht erhalten bleiben, um die im Zuge der Neubebauung erforderliche Verlagerung der Parkplätze umzusetzen.

Für die Umwandlung der betroffenen Waldflächen ist gemäß LWaldG SH und in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Waldausgleich im Verhältnis 1:2 zu leisten.

Detaillierte Angaben sind den Ausführungen im Umweltbericht in Kapitel 7 zu entnehmen.

6.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünten Oberflächen. Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern bildet gerade im Stadtgebiet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Extensiv begrünte Gargengeschosse und Dachbegrünungen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhalts-

stoffe übernehmen. Auch dienen sie als Standort für Vegetation und bilden somit auch einen Lebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten. Bedeutsam ist auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen, um das Niederschlagswasser verlangsamt und zeitverzögert an die Kanalisation abzugeben. Daher wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Mit der Ausbildung einer mindestens 8 cm starken, organisch mineralischen Substratschicht wird das Vegetationsbild einer Sedum-/ Gras-/ Krautvegetation und die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Der vegetationsbedingte Rauhigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser und damit zu einer Entspannung der Oberflächenentwässerung. Eine Dachbegrünung ist aus Gründen zur Wiederherstellung wirksamer Bodenfunktionen geboten. Die Festsetzung zur Dachbegrünung stellt somit eine Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Störung der Funktionen von Natur und Landschaft dar.

Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Hier wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich und ausreichend durchwurzelbarer Bodenraum kann die Standfestigkeit gewährleisten. Die Garagengeschossbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Baugebiet bei und ist ein positiver Beitrag zur gärtnerischen Gestaltung des Gebiets.

Neben den oben genannten Begrünungsmaßnahmen von Garagengeschossen und Flachdächern von Hauptgebäuden werden in den Bebauungsplan weitere Flächenfestsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen für die Durchgrünung der Baugebiete aufgenommen.

Zur Sicherung der Eingrünung der Parkplatzanlage und zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird die Entwicklung eines stabilen, artenreich gestuften Gehölzbestandes in den Randbereichen festgesetzt. Dieses Anpflanzgebot berücksichtigt die im Bebauungsplan 32.07.00 getroffenen Regelungen in diesem Bereich und gestaltet einen Übergang zur südwestlich angrenzenden Ausgleichsfläche.

Der Erhalt der vorhandenen ortsbildprägenden und auch aufgrund ihrer ökologischen Funktionen erhaltenswerten Bäume entlang der Travemünder Landstraße wird planungsrechtlich gesichert. Die auf den öffentlichen Grünflächen stockenden Bäume werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt, um die „grüne Auftaktsituation“ beidseits der neuen Planstraße dauerhaft zu sichern. Es werden jedoch Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorgenommen. Die „Habitatbäume“ auf der Fläche sind bei Verkehrssicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Landschaftsbild wird sich im Bereich des neu geplanten Parkplatzes verändern. Jedoch ist die Waldfläche bereits heute von Verkehrstrassen (Straßen, Eisenbahnstrecke) umgeben und somit vorbelastet. Eine gravierende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der vorherrschenden Prägung nicht gegeben. Zudem werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die o.g. Eingrünung des Parkplatzes minimiert.

Die Vorgabe zur Pflanzung von Laubgehölzen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dient einer ökologisch wirksamen Anreicherung des Naturhaushaltes. Laubgehölze bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neupflanzungen

ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches zu einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes beiträgt und das Ortsbild visuell belebt.

6.6.3 Vogelfreundliches Bauen

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auf die Vermeidung von Vogelschlag und auf Informationen zu vogelfreundliches Bauen hingewiesen. Eine Festsetzungsermächtigung für die Vermeidung von Vogelschlag wird aufgrund des vorgegebenen Festsetzungskatalogs des Baugesetzbuches nicht gesehen. In der weiteren Ausführungsplanung ist zu prüfen, inwieweit eine Berücksichtigung der Hinweise erfolgen kann. Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Tiere (Vögel, Fledermäuse, nachtaktive Insekten) wird eine Außenbeleuchtung mit insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Licht) und geringstmöglicher Störwirkung festgesetzt.

Außenleuchten mit UV-Licht können nachtaktive Insekten anlocken. Eine Verarmung der Fauna durch an den Leuchten zu Grunde gehenden Insekten wäre die Folge, und könnte sich auf die im Gebiet jagenden Fledermäuse negativ auswirken. Eine Verarmung der Fauna durch an den Leuchten zu Grunde gehenden Insekten wird so vermieden.

6.6.4 CEF-Maßnahmen und Ausgleich

Für das Bestandgebäude Auf dem Baggersand 17 sind für eventuelle Sanierungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, da Fledermäuse und andere Arten von Brutvögel in diesem Bereich nachgewiesen werden konnten. Dazu sind im Juni vor Beginn der Sanierung Untersuchungen zur genauen Lokalisierung des Quartiers durchzuführen. Das Quartier ist anschließend (im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 30.09.) unbrauchbar zu machen. Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme müssen zu diesem Zeitpunkt Ersatzquartiere ortsnah zur Verfügung stehen.

Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereichs vor Fällung der Bäume / vor Beginn der Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme müssen zu diesem Zeitpunkt ortsnah an ausgewählten Baum/ Hangplatz mehrere Fledermaus- und Vogelkästen in Kombination zu installiert werden. Insgesamt sind sieben Hangplätze notwendig.

Die Arbeiten müssen insgesamt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die mit der Entwicklung des Gebietes verbundenen Eingriffe können nur zum Teil im Geltungsbereich erbracht werden. Der weitere flächenhafte Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung, den Verlust von Waldflächen, flächigen Gehölzbeständen und Einzelbäumen sowie artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen muss somit auf Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Hierfür soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Teilbereich der heute als Acker genutzten Fläche im Bereich Moorgarten, südlich der Wesenberger Straße (K 6), Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 (tlw.) in Anspruch genommen werden. Folgende Maßnahmen sind für den Ausgleich des Bebauungsplans 32.14.00 in einer Größenordnung von insgesamt 3,41 ha auf der Fläche vorgesehen:

- Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 2,57 ha,
- Gehölzentwicklung / Sukzession mit 59 Bäumen auf einer Fläche von 0,84 ha

In welcher Art und Weise die Herstellung / (Re)Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme(n) auf der Fläche erfolgen wird zz. durch die Untere Naturschutzbehörde geklärt und zum Satzungsbeschluss ergänzt. Vor dem Hintergrund der verschiedenen Abrechnungsgrundlagen werden eine Aufschlüsselung der Berechnung für den Bereichen Fischereihafen (WA 1, SO 1 – SO 3) und Baggersand (WA 2) sowie die öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen, Parkplatz) sowie eine entsprechende Zuordnung der Ausgleichsfläche erforderlich.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach Teil B - Text I. 14.1 – 14.2 werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der gemäß § 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (siehe Teil B - Text I. 2.1) zulässigen Grundfläche (Über- und Unterbauung) verteilt. Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Wertausgleich für die Grundstücksbereitstellung.

6.7 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Der globale Klimawandel hat Folgen für Deutschland und die Hansestadt Lübeck. Diese sind schon heute bemerkbar und werden sich zukünftig verstärken. Dabei wird sich der Klimawandel regional und jahreszeitlich sehr unterschiedlich ausprägen. Die Ergebnisse regionaler Klimamodelle und -gutachten für Deutschland zeigen u. a., dass:

- die Jahresdurchschnittstemperaturen ansteigen und Hitzewellen im Sommerhäufiger auftreten werden, wovon besonders die schon heute saisonal überwärmten Siedlungsgebiete betroffen sind,
- die Niederschlagsmengen sich im Jahresgang verändern werden mit der Folge zunehmender Trockenheit im Sommer, der Zunahme von Niederschlagsmengen im Winter, häufigeren Starkniederschlägen und damit steigender Hochwassergefahr,
- Stürme sowie Gewitter mit Hagel, Starkregen und Starkböen wahrscheinlich zunehmen werden.

In den Siedlungsgebieten verstärken sich die (negativen) stadtklimatischen Effekte. Gegenüber dem Umland sind in Siedlungen z. B. höhere Durchschnitts- und Maximaltemperaturen sowie eine höhere Wärmespeicherung typisch. Die Ausprägung dieser Effekte ist stark von Art und Ausmaß der baulichen Nutzung, dem Versiegelungsgrad, der Stadtstruktur sowie standörtlicher und lokalklimatischer Besonderheiten abhängig.

Auswirkungen des Klimawandels in Siedlungsgebieten sind z. B. Überflutung einerseits und Trockenheit andererseits – mit negativen Effekten für die Wasser- und Energieversorgung, für Transport und Verkehr, höheren Belastungen des Gesundheitswesens, Verschlechterung der Versorgungssituation durch Beeinträchtigung von (kritischen) Infrastrukturen und beeinträchtigtes Wohlempfinden in Gebäuden. Dementsprechend sind für Klimaanpassung im Bereich Bauen und Wohnen mehrere Handlungsfelder (z. B. Stadtentwicklung und Bauleitplanung, Infrastrukturplanung sowie die Immobilien- und Wohnungswirtschaft) gefordert. Auf Gebäude und Bauwerke wirken in vielfältiger Weise Wetter- und klimatische Einflüsse ein. Daraus können folgende Auswirkungen resultieren: Die Temperaturerhöhung führt zu einer Zunahme des Hitzestresses in Wohn- und Arbeitsstätten für die dort lebenden bzw. arbeitenden Menschen. Die nächtliche Abkühlung verkürzt sich und vermindert die Auskühlung von Wohn- und Bürogebäuden. Der Heizwärmebedarf wird geringer und der Stromverbrauch kann durch zusätzliche Klimaregelungssysteme ansteigen.

Bei Trockenheit sinken der Grundwasserspiegel und der Bodenwassergehalt. Daraus resultieren Sackungsprozesse, die zu Gebäude- und Bauwerksschäden führen können. Stark-

bzw. Extremregen verursachen „urbane Sturzfluten“ und überlasten die vorhandenen Entwässerungssysteme (Dach- und Grundstücksentwässerung, Kanalisation) besonders in versiegelten städtischen Gebieten. Die Folge sind häufigere Überschwemmungen und zunehmende Schäden an Gebäuden und Infrastruktur. Weiterhin sind biotische Folgewirkungen des Klimawandels möglich, wie z. B. Fäulnisschäden, die Ausbreitung von Materialschädlingen und des Pilzbefalls (insbesondere bei Gebäuden mit einem hohen Holzanteil). Die Zunahme der Windgeschwindigkeiten durch Stürme führt zu höheren Schäden an Bauwerken und zu einem höheren Gefährdungspotenzial für Bewohner und Personen im Umfeld der Bauwerke. Weitere wetter- bzw. klimaabhängige Risiken und Anfälligkeit resultieren beispielsweise aus Hagelschlag.

Im November 2010 wurde in Lübeck ein „Integriertes Klimaschutzkonzept" beschlossen, das im Wesentlichen Klimaschutzmaßnahmen formuliert, die aus Energieeinsparung oder aus ökologischer Energieerzeugung resultieren. Die Stadt Lübeck hat in diesem Zusammenhang u.a. folgende Erfordernisse und ziele für die Landnutzungen entwickelt:

1. Siedlungsflächen nach dem „Prinzip der kompakten Stadt“ entwickeln. Hierunter werden insbesondere folgende Aspekte subsumiert:
   - Innenbereiche vor Außenbereichen entwickeln (unter Berücksichtigung ausreichender Grünflächenanteile in den Stadtteilen)
   - Naturlandschaften erhalten
   - eine räumliche Ausdehnung des Verkehrs verhindern
   - Flächen sparen

2. Hochwassergefahren abwenden. Unter anderem sind hier folgende Aspekte zu nennen:
   - Niederungen als Retentionsräume entwickeln
   - Bebauung am Wasser technisch schützen
   - Neubebauung im Niederungs- und Hochwasserbereich vermeiden

3. Gesundheitliche Gefahren durch Hitze vermeiden, insbesondere durch:
   - Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahnen erhalten
   - Siedlungen schattenspendend durchgrünen
   - Bäume wegen ihrer CO2-absorbierenden Wirkung erhalten und pflanzen

4. Wald als Frischluftentstehungsgebiet sowie als Kohlenstoffsenken und –speicher vermehren.

Die Fläche des Fischereihafens wurde im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes betrachtet und wie folgt beschrieben.

„Die Fläche weist eine städtebaulich integrierte Lage mit guter infrastruktureller Ausstattung auf. Die Wasserlage sowie die Möglichkeit einer Mischung von maritimer, touristischer und wohnlicher Nutzung geben dem Standort interessante Rahmenbedingungen zur Entwicklung einer attraktiven Wohnqualität. Ein Hochwasserschutz ist erforderlich, Lärmemissionen können durch benachbarte Hafennutzung entstehen. Die Verlegung des Parkplatzes ist notwendig.“ Darüber hinaus wurde die Fläche mit der Empfehlung „eine Wohnbauentwicklung vorzusehen“ gekennzeichnet.

Im Zuge des Klimaschutzkonzeptes wurden auch mehre Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Anpassung des Klimawandels benannt. Durch die zur Vorsorge und Anpassung an den Klimawandel konzipierten Maßnahmen können auf bestimmten Flächen Konflikte mit anderen öffentlichen oder mit privaten wirtschaftlichen Belangen entstehen. Demnach gilt es

die Belange untereinander gerecht abzuwägen. Für den Bereich Fischereihafen können folgende Maßnahmen in Betracht gezogen werden:

- Neue Wohn- und Gewerbegebiete klimaangepasst errichten

  Neue Wohn- und Gewerbegebiete flächensparend und energieeffizient anlegen. Darunter können beispielsweise folgende Punkte genannt werden: Planung mit Dachbegrünungen, naturnaher Regenrückhaltung, ausreichend naturnahen Grünflächen mit Biotopverbundfunktion, hochwassersicher, mit geringer Versiegelung, mit Dachsonnenkollektoren (sofern möglich) und Aussparung klimaempfindlicher Räume.

  In Bezug auf das Plangebiet besteht bereits eine kleinklimatisch wirksame Versiegelung und Bebauung. Die zusätzliche Neuversiegelung wird hier keine erheblichen Veränderungen mit sich bringen. Die vorhandene Gehölzfläche („Dreieckswäldchen“) im Westen des Plangebiets bleibt zum größten Teil erhalten (Festsetzung als öffentliche Grünfläche). Die Gehölzfläche im Norden des Geltungsbereiches geht zwar zugunsten von Parkplätzen verloren, aufgrund der Vorbelastungen sind die Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch das Bauvorhaben als unerheblich einzustufen. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die begrenzte Ausdehnung des Vorhabens nicht beeinflusst.

  Es ist ausdrückliches Ziel, die Fläche aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Wohnraumbedarf zu entwickeln. Das vorgesehene Dichtemaß ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich und minimiert gleichzeitig den Flächenverbrauch. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung. Die Entwicklung und Bebauung dieser innerstädtischen Fläche schont nicht nur unbebaute Flächen vor Überbauung und Versiegelung, sondern auch das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen und nichtmotorisierten Mobilitätsoptionen gestärkt werden. Die Verkehrserzeugung ist als gering einzuschätzen, da die Altstadt fußläufig erreichbar ist und der Standort durch Bushaltestellen sehr gut an den ÖPNV angebunden ist.

  Aufgrund der Tiefgaragen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt über vorhandene oder neu zu errichtende Kanäle. Es wird auf die Ausführungen unter Kapitel 6.3.5 verwiesen.

  Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit weniger als 20 Grad Dachneigung sowie Garagengeschossen extensiv zu begrünen. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen für die Durchgrünung der Baugebiete aufgenommen. Es wird auf die Ausführungen unter Kapitel 6.6.2 verwiesen.

  Der Festsetzung von ausreichenden Grünflächen mit Biotopverbund kann nicht nachgekommen werden. Das Plangebiet ist durch Verkehrstrassen (Straßen und Eisenbahnstrecke), gewerbliche und hafenaffine Nutzungen (Hallen, Werftbetriebe etc.) geprägt. Ziel ist es auch bei einer Neuordnung und –bebauung den prägenden Hafencharakter zu erhalten.

  Zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens + 3,5 m über Normalhöhennull (ü NHN) nicht unterschreiten.

  Die Gebäude können trotz ihres vorgesehenen Dichtemaßes ausreichend belichtet werden. Weiterhin wird für die Wohnbaufläche Auf dem Baggersand die Errichtungen von Anlagen

für Solarenergiegewinnung innerhalb des Bebauungsplans ermöglicht (siehe Kapitel 6.2.2.3).

Allgemeine Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden legt die EnEV fest (Anforderungen an den Wärmedämmstandard und die Anlagentechnik). Die bauliche Ausführung der Gebäude muss sich nach den Anforderungen der EnEV 2016 richten.

Die Ausführungsplanung der Gebäude erfolgt in nachfolgenden Verfahren und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der zukünftige Energiebedarf kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden.

- Gebäude in hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie in Gebieten mit schlechtem Wasserabfluss klimaangepasst errichten

  Hierunter fallen z.B. keine Unterkellerung bzw. Stelzenbauweise, Berücksichtigung und Förderung des Einsetzens von Wasserschotten vor Türen und Fenstern in Keller- und Erdgeschoss.

  Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens + 3,5 m über Normalhöhennull (ü NHN) nicht unterschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Erdgeschossen und tiefer liegenden Geschossen (Keller/ Garagengeschosse) keine wassergefährdenden Stoffe lagern dürfen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können. Bei Unterschreitung der Höhe von NHN + 3,50 m können bautechnische Maßnahmen erforderlich werden. Es wird auf die Ausführungen unter Kapitel6.4.1 verwiesen.

- Hellfarbige Baumaterialien für Außenfassaden und Dachflächen von Gebäuden verwenden

  Durch die Verwendung heller, besonders weißer, Baustoffe für Hausfassaden und ggf. für Dachflächen wird die auftreffende Sonnenstrahlung reflektiert statt absorbiert.

  Bei beiden Flächen wird nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung auf reglementierende Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Fassadengestaltung verzichtet. Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf wird für den Bereich Baggersand ein nachgeschaltetes hochbauliches Gutachterverfahren durchgeführt, in dem die Gestaltung der baulichen Anlagen vertieft und ausgearbeitet wird. Die hochbaulichen Ausarbeitungen für den Bereich Fischereihafen sind dem Gestaltungs- und Welterbebeirat vorzulegen. In diesem Rahmen kann auch besonderes Augenmerk auf die jeweilige Materialität gelegt werden.

- Definierte Wasserabflussbahnen in Siedlungsgebieten ermitteln und freihalten

  Bei Starkregenereignissen bzw. Überschwemmungen durch Hochwasser kann bei Überlastungen von Kanalnetz und Vorfluter und / oder mangelnder Versickerungsfähigkeit der Böden (lehmige Böden, starke Versiegelung) der Wasserabfluss auch aus Siedlungsgebieten nur zeitlich verzögert oder in Einzelfällen über einen bestimmten Zeitraum gar nicht möglich sein. Das Wasser würde sich vorübergehend in Senken und Mulden betroffener Siedlungsgebiete sammeln. Entsprechend des Gefälles würden sich durch abfließendes Wasser zum Vorfluter Abflussbahnen bilden.

  Im Rahmen der Planung von Baugebieten sollten potenzielle Retentionsflächen und Abflussbahnen für große Wassermengen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete ermittelt werden. Planungsziel sollte eine – vor allem für Anwohner schadensfreie – zeitlich begrenzte Wasserretention und nachfolgend ein schneller Wasserabfluss durch entsprechende Hindernisfrei-

heit / Kanalisierung sein. Bei umfangreicheren Bauvorhaben sollten, sofern erforderlich, entsprechende Flächen planerisch von Bebauung freigehalten werden. Außerdem sollten Wasserabflussbahnen zu den Vorflutern dargestellt werden.

In der Planung wurden Notwasserwege geplant, über die in der Regel eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Trave gewährleistet wird. Für die Notentwässerung der Wohn- und Sondergebiete ist jeweils eine Trasse westlich und östlich der geplanten Bebauung freizuhalten. Die genaue Lage und der erforderliche Höhenverlauf der Notwasserwege sind bereits vorabgestimmt. Die Detailplanung erfolgt in der technischen Objektplanung. Es wird auf die Ausführung unter Kapitel 6.3.5 verwiesen.

6.8 Gestaltung

Ein wesentlicher stadtbildprägender Faktor ist die Gebäudekubatur. Der Bereich am Fischereihafen wird geprägt durch gewerbliche Bebauung in Form von Schuppen, hafenbezogenen Zweckbauten und Gewerbehallen, die durch Flachdächer gekennzeichnet sind. Weiterhin sind auch die baulichen Anlagen in der Umgebung und am Skandinavienkai überwiegend durch die Ausbildung von Flachdächern geprägt. In Anlehnung an das hafentypische Ortsbild, wird für das Hafenquartier (SO 2, SO 3, WA 1) die Zulässigkeit der Dachformen auf Flachdächer begrenzt.

Im Bereich Baggersand wären in Anlehnung und Fortführung der Altstadtbebauung und der 30er Jahre Bebauung auch Satteldächer sinnvoll und gestalterisch geeignet. Dennoch sollen auch moderne Gebäudekubaturen im Voraus nicht ausgeschlossen werden. Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf wird ein nachgeschaltetes hochbauliches Gutachterverfahren für den Bereich Baggersand durchgeführt, in dem die Gestaltung der baulichen Anlagen vertieft und ausgearbeitet wird. Deshalb wird nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung hier auf reglementierende Festsetzung zur Dachgestaltung und zur Fassadengestaltung zur Fassade verzichtet. Um aber auch ggf. Satteldächer zu ermöglichen, wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Errichtung eines Daches mit einer Neigung zwischen 20 und 55 Grad um jeweils 3,0 m zugelassen.

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Werbeanlagen können hierbei sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine maßgeblich über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die spezielle Lage berücksichtigen und sich unterordnen. Aus diesen Gründen werden an dieser prädestinierten Stelle in der Nähe zur Altstadt und zum Hafen Regelungen zu Größe und Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten der einzelnen Werbeanlagen und zum Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht aufgenommen. Das berechtigte Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

Im Bebauungsplan werden zudem auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen die Anpflanzung von gestalterisch und ökologisch wirksamer Vegetation sicherstellen. Durch die Festsetzung kann erreicht werden, dass Einfriedigungen gestalterisch vergleichsweise einheitlich vorgenommen werden und dabei zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen entsteht. Die Festsetzung kommt zudem sowohl dem Boden- als auch dem Wasserhaushalt zugute. Neben den vorgenannten Gründen dienen Einfriedungen auch der Abgrenzung eines privaten Rückzugsortes, gleichzeitig wird dem Sicherheitsinteresse der Bewohner nachgekommen. Um die Erschließung

sicherzustellen, können die Einfriedungen in diesen Bereichen unterbrochen werden. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn diese aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen erforderlich sind z.B. aus bauordnungsrechtlichen Gründen zur Gefahrenabwehr.

Im vorliegenden Fall werden keine weiteren Arten von Einfriedungen vorgesehen, da insbesondere bauliche Einfriedungen im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung erzeugen können. Wenn Einfriedungen gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet sind, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität.

6.9 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevante Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

7. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichtes wurden durch das Büro Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten, Lübeck (TGP) erarbeitet und basieren im Wesentlichen auf den unter Kapitel 10.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

Der Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier – und die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführende 113. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen erstellt.

7.1 Vorbemerkung

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

Die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Auf dem Baggersand / Hafenquartier sowie den Bebauungsplan 32.14.00 - Auf dem Baggersand/Hafenquartier- dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Attraktivitätssteigerung Travemündes als Anziehungspunkt für Touristen und als Wohnort. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen künftig touristische Nutzungen, Wohnen und gewerbliche Nutzungen miteinander verknüpft werden.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 32.14.00 überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan 32.07.00. Das dort bestehende Planungsrecht wird im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

Die ausführlich unter Kapitel 7.4 dargestellten wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden im Bebauungsplan 32.14.00 soweit möglich als Festsetzungen in der Planzeichnung berücksichtigt und in der Begründung beschrieben.

7.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Ziel der 113. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans 32.14.00 ist die Umnutzung des Parkplatzes Baggersand zu einem Wohngebiet sowie die Entwicklung des Bereichs Fischereihafen zum Zweck der Seebädertouristik, des Hafen- und Sportbootbetriebs sowie in untergeordneten Maße zum Zweck des Dauerwohnens dienen. Die auf dem Parkplatz Baggersand vorhandenen Parkplätze sollen auf die Flächen zwischen der Travemünder Landstraße und der Bahnlinie verlagert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 10,6 ha, der Geltungsbereich der FNP-Änderung eine Größe von ca. 7,4 ha.

7.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Die beiden Plangebiete befinden sich im Stadtteil Travemünde, westlich der Altstadt zwischen der Bahnlinie Lübeck-Travemünde und der Trave bzw. dem Fischereihafen. Die genauen Abgrenzungen können der jeweiligen Planzeichnung entnommen werden.

Grundsätzlich gilt für den Untersuchungsraum der Umweltprüfung, dass dieser durch die Geltungsbereiche sowie die potenziell von den Auswirkungen betroffenen Bereiche vorgegeben ist. Bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter ist der Untersuchungsraum je nach Erfordernis räumlich anzupassen.

7.1.4 Rechtliche und planerische Vorgaben des Umweltschutzes

Landschaftsrahmenplan (Stand 2003)

Das Gebiet hat besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz. Es ist als Wasserschongebiet dargestellt. Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen treten erst mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten durch Rechtsverordnung in Kraft (MLUR 2003).

Die Ostseeküste ist ein bedeutender Erlebnis- und Erholungsraum des Planungsraumes II. Eine wichtige Erholungsinfrastruktur innerhalb der Plangebiete ist der Sportboothafen (MLUR 2003).

Südöstlich der Plangebiete, in etwa 300 bis 400 m Entfernung jenseits der Trave befindet sich das Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“. Dieser Bereich ist als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Landschaftsplan (Stand 2008)

Die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung von Fischereihafen/Baggersand ist als geplantes Vorhaben mit der Priorität I eingetragen.

Der Landschaftsplan ordnet das Gebiet als Stadtlandschaft bzw. als Industrie- und Gewerbegebiet sowie als Verkehrsanlage/-fläche ein. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil der Geltungsbereiche, wo sich die Grünflächen befinden wird als hoch (Wertstufe II) gewertet. In südlicher Richtung (zum Hafengelände / Gewerbegebiet hin) nimmt die Wertigkeit bis zur Wertstufe V – sehr gering – ab.

Beim Untergrund des Planungsgebietes handelt es sich um Aufschüttungen. Die Luftgüte wird mittel bis gering eingestuft. Die Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen bzw. die Sicherung und Sanierung von Altlasten und Altablagerungen ist als Maßnahme festgelegt.

Die Wasserflächen südöstlich der Geltungsbereiche weisen zudem eine Bedeutung als Erholungsgebiet auf. Die Bahntrasse nordwestlich der Plangebiete wird als „Lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundsystems“ im Stadtgebiet dargestellt. Nordöstlich der Bahntrasse befindet sich außerdem eine zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche.

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept [LEK] (Stand 2010)

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck wird der Grünzug 10.4 „Rönnau und Moorbek“ dargestellt, der sich nordöstlich und südwestlich der Plangebiete erstreckt. Grünzüge stellen neben den Erholungsgebieten die wichtigste Flächenkategorie des LEK „Erholung“ dar. Räumliche Arrondierungen, flächenhafte Erweiterungen sowie qualitative Verbesserungen (z. B. neue Wege, weitere Ruhebänke, Wegweiser etc.) – insbesondere der Grünzüge, die in Stadtgebieten mit Defiziten an öffentlichen Erholungsmöglichkeiten liegen - stellen die wesentlichen landschaftsplanerischen Entwicklungsschwerpunkte dar.

Lärmaktionsplan (Stand 2013)

Das grundsätzliche Ziel der Umgebungslärmrichtlinie lautet: „Die Gewährleistung eines hohen Gesundheits- und Umweltschutzniveaus ist Teil der Gemeinschaftspolitik, wobei eines der Ziele im Lärmschutz besteht.” Hierfür ist es notwendig „schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigung, durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern.” Um dieses Ziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm anhand strategischer Lärmkarten nach europaweit einheitlich vorgegebenen Berechnungsmethoden,
2. Aufstellung eines Lärmaktionsplans auf Grundlage der Ergebnisse der Lärmkarten mit dem Ziel, den Umgebungslärm mit kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen zu reduzieren,
3. Information und Beteiligung der Öffentlichkeit über die Lärmkartierung und die Lärmaktionsplanung,
4. Schutz ruhiger Gebiete vor der Zunahme von Lärm,
5. Die Übermittlung von Informationen aus den strategischen Lärmkarten und den Aktionsplänen an die Europäische Kommission als Grundlage für die Einführung weiterer Gemeinschaftsmaßnahmen.

Im Lärmaktionsplan wird dabei die ruhige Achse 1.24 „Rönnau und Moorbek“ festgelegt, die sich nordöstlich und südwestlich der Geltungsbereiche befindet (vgl. Abb. 1). Als Hauptemittent wird dabei die Bahnstrecke Lübeck-Travemünde sowie die B 75 angegeben.

Als Maßnahme zum Schutz dieser ruhigen Achse ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren soll in naher Zukunft die Umsetzbarkeit einer verwaltungsinternen Vorgehensweise geprüft werden, die den Schutz der ruhigen Gebiete bereits in der Planungsphase (Bauleitplanung, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung) berücksichtigt.

Abb.1: Ruhige Achse 1.24 „Rönnau und Moorbeck“ nordöstlich und südwestlich der Geltungsbereiche (verändert nach Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Stand April 2015)

Europäische Schutzgebiete

Östlich und südöstlich der Plangebiete erstreckt sich das FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Kennziffer DE 2030-392). Das Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (Kennziffer DE 2031-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 1.000 m östlich der Plangebiete(siehe Abb. 2). In Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und des Vogelschutzgebietes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB) wird im Rahmen der Umweltprüfungen eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die in einer eigenständigen Unterlage dokumentiert wird (vgl. Lutz2015).

FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Kennziffer DE 2030-392)

Das FFH-Gebiet (Größe insgesamt 2.515 ha) umfasst die Untertrave mit den angrenzenden Flächen zwischen der Teerhofinsel am Randes des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck-Travemünde. Überwiegende Teile des Gebietes befinden sich als Bundeswasserstrasse im Eigentum des Bundes. Die Förde ist gezeitenfrei. Die Ostsee sorgt jedoch durch unregelmäßige Wasserstandsschwankungen stromaufwärts bis weit über die Schwartaueinmündung hinaus für einen spürbaren Brackwassereinfluss. Anders als in typischen Förden besteht ein deutlicher Süßwasserdurchfluss. Die Traveförde ist somit dem Lebensraumtyp der Ästuarien (1130) zuzuordnen (vgl. Lutz 2015).

Als übergreifendes Schutzziel wird die Erhaltung des buchtenreichen und typisch ausgeprägten Ästuars sowie der großen Lagune mit ihren komplexen Lebensgemeinschaften definiert. Insbesondere soll die Bedeutung des Gebietes als Lebens- und Wanderraum für den Fischotter und Neunaugenarten erhalten werden.

Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (Kennziffer DE 2031-401)

Das Vogelschutzgebiet (Größe 3.287 ha) umfasst die Untertrave mit den angrenzenden Flächen zwischen der Teerhofinsel am Rande des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck-Travemünde. In das Gebiet eingeschlossen sind auch die Natur-

schutzgebiete Schellbruch, Dummersdorfer Ufer und Dassower See sowie die Waldbestände des Lauerholzes. Überwiegende Teile des Gebietes befinden sich als Bundeswasserstrasse im Eigentum des Bundes. Teile des Lauerholzes sind Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Die Traveförde ist ein international bedeutendes Vogelrast- und Überwinterungsgebiet insbesondere für Singschwan, Reiherente, Bergente sowie Zwerg- und Gänsesäger. Des Weiteren kommen Wildgansarten wie Bläss- und Saatgans und der Kormoran als Rastvögel vor.

Das Naturschutzgebiet (NSG) Dassower See ist darüber hinaus auch ein international bedeutendes Mausergebiet von Entenarten, insbesondere der Schellente. Die ausgedehnten Röhrichtzonen am Dassower See und im Schellbruch sind Brutplatz für röhrichtbrütende Arten wie Rohrdommel und Rohrweihe. In den Waldbeständen des Schellbruchs brütet der Pirol.

Eines der bedeutendsten Brutgebiete der Sperbergrasmücke in Schleswig-Holstein liegt im Naturschutzgebiet Dummersdorfer Ufer. Zudem kommt in den verstreut liegenden Gebüschen der Neuntöter als Brutvogel vor.

Die naturnahen Laubwaldbestände des Lauerholzes mit ihrem hohen Eichenanteil sind Brutplatz von Mittel- und Schwarzspecht sowie des Zwergschnäppers.

Übergreifendes Schutzziel für die Traveförde mit den angrenzenden Flächen der Naturschutzgebiete Dummersdorfer Ufer und Schellbruch ist die Erhaltung der Gewässerlebensräume in ihrer typischen Ausprägung als Rast- und Überwinterungsgebiet der genannten Vogelarten. Im Teilgebiet Lauerholz soll das jahrtausende alte Waldgebiet in seiner artenreichen und naturnahen Zusammensetzung als Brutgebiet von Waldvogelarten erhalten werden (vgl. Lutz 2015).

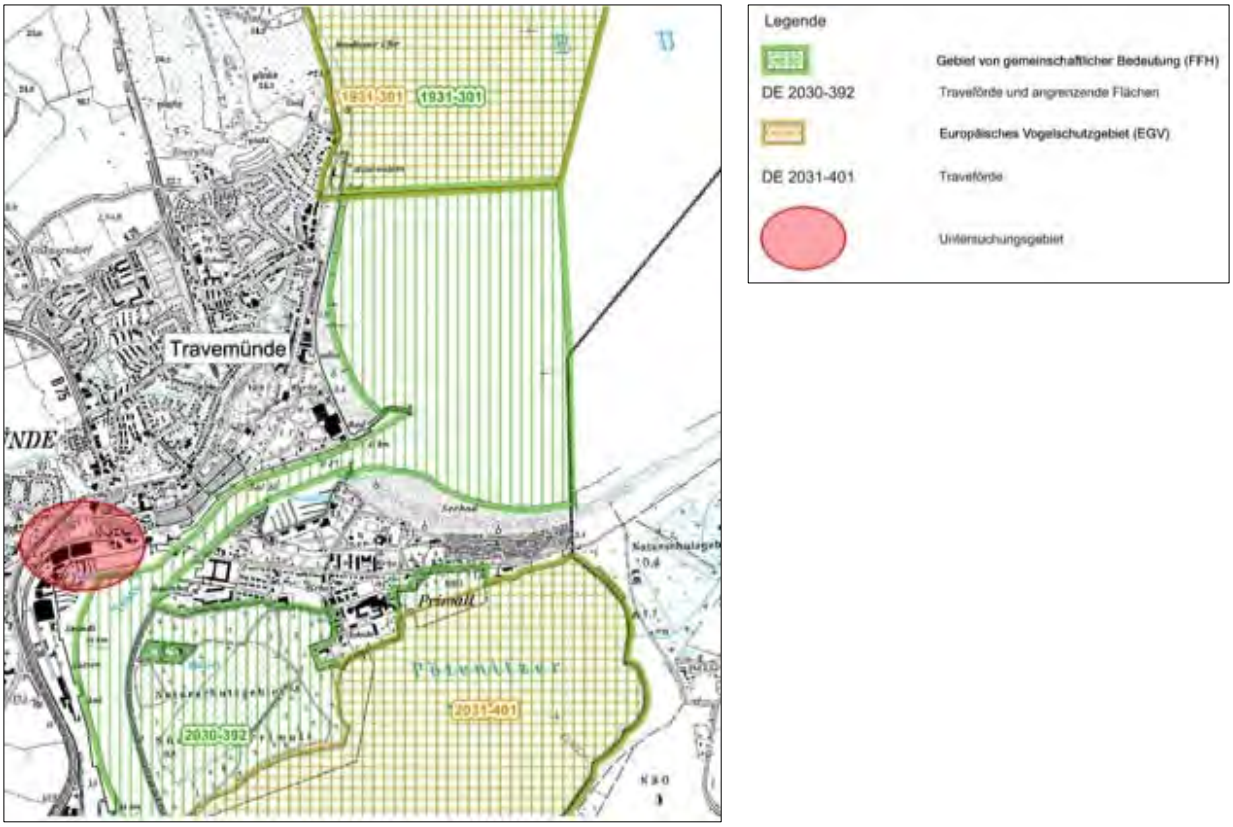


Abb. 2: Europäische Schutzgebiete (ohne Maßstab)

Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG SH i.V.m. § 30 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Nördlich der Bahnlinie nordöstlich der Plangebiete befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ (vgl. Abb. 3).

Naturschutzgebiet (NSG)

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich keine Naturschutzgebiete.
Im Bereich des Priwalls auf der gegenüberliegenden Seite der Plangebiete liegt das Naturschutzgebiet Südlicher Priwall (vgl. Abb. 3). Dieses Naturschutzgebiet ist Teil des Biotopverbundsystems Untertrave. Innerhalb dieses NSG befindet sich eine Vielzahl an naturnahen Lebensräumen (z.B. Feuchtwälder, Sanddorngebüsche, Brackwasserröhrichte, Salzwiesenreste, Trockenrasen) die geeignete Lebensräume für gefährdete Vogelarten (z.B. Kiebitz, Rotschenkel), Laubfrösche, Ringelnattern, Fledermäusen und zahlreichen Libellen bieten[3].

Geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein i. V. m. § 30 BNatSchG

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Sonstiges

Biotopverbund

Die Geltungsbereiche befinden sich nicht innerhalb von Biotopverbundsystemen (vgl. Abb. 3). Der den Plangebieten gegenüberliegende Priwall ist Teil eines Biotopverbundraumes gemäß Gesamtlandschaftsplan Lübeck (2008) und Kartierung des Landes S-H[4]. Die Trave ist als Gewässer für den Biotopverbund zu erhalten.

Wasserschongebiet

Die Plangebiete befinden sich zum überwiegenden Teil innerhalb des Wasserschongebietes „Lübeck-Nord“ mit geringer Schutzpriorität (vgl. Abb. 3).

Wasserschutzgebiete

In den Plangebieten sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Baumschutzsatzung

Für die Plangebiete ist die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 anzuwenden. Dementsprechend der gesamte Baumbestand unter den folgenden Maßgaben unter Schutz gestellt (§ 2 Baumschutzsatzung):

Gemäß § 3 sind geschützt,

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe [...]
3. mehrstämmig ausgebildete Bäume mit Stammumfängen von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe […]

Nicht geschützt sind Bäume in Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.

[3] Hansestadt Lübeck (2015): Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz. Naturschutz. Arten- und Biotopschutz. Schutzgebiete. Naturschutzgebiet „Südlicher Priwall“. URL:http://unv.luebeck.de/naturschutz/arten_biotopschutz/schutzgebiete/nsg/suedlicher_priwall.html (Zugriff am 04.08.2015)

[4] Hansestadt Lübeck (2014): Klimawandel in Lübeck. Fachkonzept zur Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck. Biotopverbundnetz. Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen. Stand: 24.04.2014

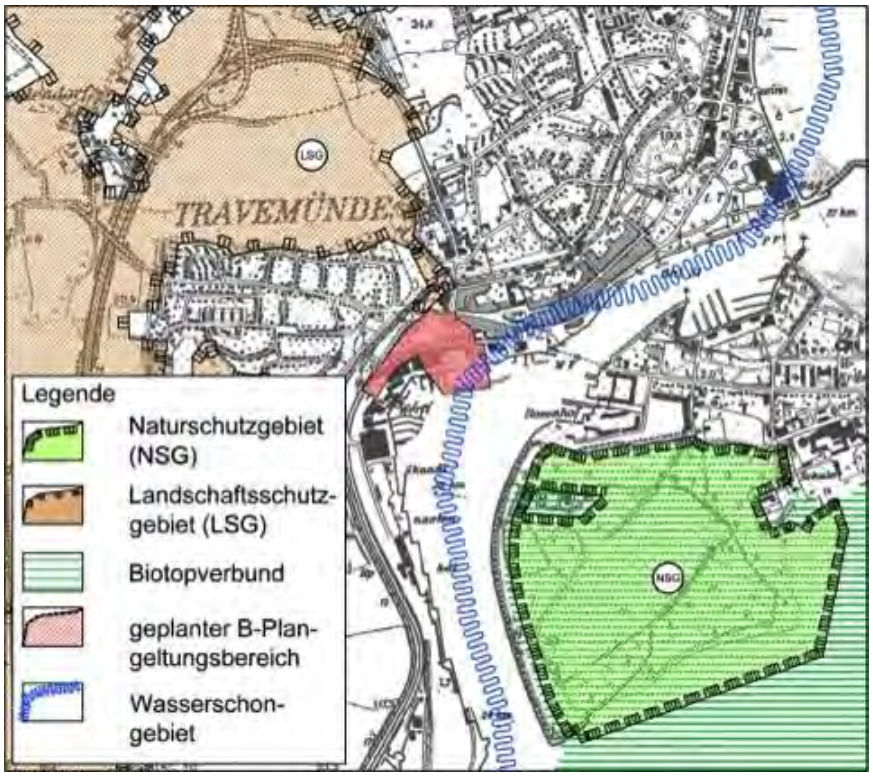


Abb. 3: Nationale Schutzgebiete, Biotopverbund, Wasserschongebiet (ohne Maßstab).

7.2 Bestand, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich im Bestand keine Wohnnutzungen. Das Untersuchungsgebiet wird durch die große Parkplatzfläche Baggersand und den Hafennutzungen geprägt. Im Südosten befindet sich ein Wohnmobilstellplatz. Die Travemünder Landstraße verläuft von Nordosten nach Südwesten. Die Straße Auf dem Baggersand grenzt südlich an den Parkplatz an und teilt das Plangebiet des Bebauungsplanes in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Im Süden der Plangebiete befinden sich große gewerblich genutzte Lagerhallen. Westlich davon liegt ein mehrstöckiges Bürogebäude.

Zwischen der Trave und der Straße auf dem Baggersand sind die Plangebiet überwiegend durch Hafennutzungen geprägt. Der Hafenzone im südlichen Bereich vorgelagert, sind intensiv genutzte Wasserflächen mit Stegen für Sportboote und Fischereiboote. An der Kaikante liegen auch die Fischereischiffe mit Frischfischverkauf direkt vom Kutter.

Die Trave im Süden ist nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als Erholungsgebiet ausgewiesen. Entlang der Straße Auf dem Baggersand verläuft ein regionaler Radweg.

Im Fischereihafen treten Geräuschimmissionen auf, die aus dem Umschlagbetrieb am weiter westlich außerhalb der Plangebiete liegenden Skandinavienkai resultieren.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan und zur 113. FNP-Änderung wurde in 2015 eine lärmtechnische Einschätzung von dem Ingenieurbüro LairmConsult GmbH erstellt. Danach sind die Orientierungswerte für die vorgesehenen Wohn- und Büro-

nutzungen durch Gewerbe- bzw. Hafenlärm überschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit sind Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte zu erwarten. Die Durchführung der Arbeiten gemäß den Anforderungen der AVV-Baulärm gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte, so dass im direkten Umfeld mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben gehen ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für die Erholung verloren (Parkplatzflächen am Baggersand, gewerblich genutzte Lagerhallen). Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich nur gewerblich genutzte Gebäude (Lagerhallen, Bürogebäude). Aus diesem Grund kann von geringen anlagebedingten Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Menschen innerhalb der Plangebiete ausgegangen werden. Die anlagebedingten Auswirkungen werden in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung darum insgesamt als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die zu prognostizierenden nachteiligen Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch werden gemäß der Ergebnisse der Lärmuntersuchung (LAIRMConsult, 2015) als hoch eingestuft.
Zum Schutz zulässiger Wohn- und Büronutzung vor Verkehrs- und Hafenlärm werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Nebenzeichnung II die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (1989) festgesetzt.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen werden durch die Bauweise, durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen (vgl. Festsetzungen B-Plan), sodass hier nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ergebnis

In Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Pflanzen

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 32.14.00 überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan 32.07.00. Das dort bestehende Planungsrecht ermöglicht dort gewerbliche Bauflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und setzt nur geringfügig Straßenbegleitgrün fest (siehe Abb. 4)

Die Biotope wurden in 2004 (vgl. Kühlert /terBalk,2004) erfasst und dann im Rahmen der in 2012-2014 erstellten faunistischen Untersuchungen aktualisiert. Im August 2015 wurde durch das Büro Bioplan eine Aktualisierungskartierung der Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt.

Abb. 4: Darstellung Überlappungsbereich B-Plan Nr. 32.07.00 und B-Plan Nr. 32.14.00[5] (ohne Maßstab, die Legende zu den Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des B-Plans Nr. 32.14.00 ist dem Plan Bestand- und Nutzungstypen in Anlage 4 zu entnehmen)

Fauna

Die Fauna im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen von mehreren biologischen Untersuchungen in den Zeiträumen 2012 -2014 untersucht. In 2012 wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt (vgl. Bioplan 2015). Auf Grundlage der Gebietskenntnisse konzentrierten sich die Untersuchungen dabei auf Haselmäuse, Brutvögel und Fledermäuse. Auf die Berücksichtigung von Amphibien wurde aufgrund der isolierten Lage des Gebiets in Kombination mit einer geringen Eignung des Gebiets als Lebensraumes für diese Gruppe verzichtet. Die Auswahl der Artengruppen berücksichtigt sowohl deren Eignung als Indikatoren zur Beschreibung des aktuellen Zustands der Landschaft als auch deren Raumnutzungsmuster. So werden über diese Artenzusammensetzung sowohl am Boden gebundene (Haselmaus) als auch flugfähige Tierartengruppen (Brutvögel und Fledermäuse) übergreifende Biotope und Lebensraumkomplexe berücksichtigt. In 2012 wurde auf Grundlage der Potenzialanalyse eine faunistische Erfassung von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt (vgl. Bioplan 2015).

Biotoptypen und Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungstypen sind in Anlage 4 dargestellt.

Den größten Teil des Gebietes nehmen die asphaltierten Straßenzüge der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand, die versiegelten Flächen des Parkplatzes Bag-

[5] Der Geltungsbereich der 113. Änderung des Flächennutzungsplans ist kleiner als der Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 32.14.00 und ist demnach im Plangebiet inbegriffen.

gersand und die Hafenanlagen ein. Ein langgestreckter Grünzug befindet sich eingebettet zwischen Fischereihafen im Osten und Pommernzentrum im Westen weit außerhalb der Geltungsbereiche. Zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand befindet sich eine lichtere Gehölzfläche mit Pappeln und Berg-Ahorn, das sogenannte Dreieckswäldchen, das nach LWaldG SH als Wald anzusprechen ist. Die Parkplatzfläche Baggersand wird von dichten Gehölzflächen umgeben. Bei der Gehölzfläche nördlich der Travemünder Landstraße handelt es sich um eine naturnahe Gehölzfläche mit dichtem Unterwuchs, wobei die vorherrschende Baumart der Berg-Ahorn ist. Hervorzuheben sind in dem Bestand noch vier alte groß gewachsene Lindenbäume (*Tiliaspec.*).

Außerhalb der Geltungsbereiche nördlich der Travemünder Landstraße verläuft die Gleistrasse welche im Regionalverkehr Lübeck mit Travemünde verbindet.

Einzelbäume

Die Einzelbäume entlang der Straße Auf dem Baggersand wurden durch eigene Erfassungen bestimmt und der Stammumfang gemessen (vgl. TGP 2015).
Innerhalb des Dreieckswäldchens wurden einzelne Bäume erst im Rahmen der Untersuchungen auf Winterquartiereignung für Fledermäuse (vgl. Bioplan 2015) bestimmt, bewertet und danach durch das Vermessungsbüro Kummer in 2015 eingemessen. Die Ergebnisse der Einzelbaumerfassungen sind in Anlage 4 dargestellt.

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes wurden keine nach § 21 LNatSchGi.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope festgestellt.
Den versiegelten Flächen ist eine geringe Bedeutung zuzuweisen, während die Gehölz- und Waldflächen einen wichtigen Teil der Grünverbindungen innerhalb von Siedlungsflächen bilden und damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine besondere Bedeutung haben.

Fauna

Ziel der faunistischen Erfassungen war die Schaffung einer Datenbasis, auf deren Grundlage die ökologischen Veränderungen und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Tierwelt beurteilt werden können. Die faunistischen Untersuchungen konzentrierten sich dabei auf die Erfassung und Bewertung ausgewählter Tierartengruppen mit hohem Indikatorwert für den Standort. Ausgewählt wurden auf der Grundlage der Gebietskenntnisse Fledermäuse und Brutvögel.

Für Fledermäuse wurde 2004 durch das Büro BIOPLAN eine „minimierte Bestandserfassung“ unter Einsatz von Fledermausdetektoren und sog. Horchboxen, für Brutvögel eine faunistische Potenzialanalyse auf der Grundlage zweier Flächenbegehungen durchgeführt. Im Jahr 2012 wurden die beiden Faunengruppen systematisch erfasst. Der Untersuchungsraum umfasste den gesamten Bereich zwischen Bahnlinie im Westen und Norden, dem Fischereihafen und der Blockbebauung an der Straße „Auf dem Baggersand“ im Osten. Das Gelände des Fischereihafens wurde dabei soweit als möglich einbezogen. Die Besiedlung der Gebäude durch Brutvögel und Fledermäuse wurde im Jahr 2014 untersucht. Aus der im Jahr 2012 im Untersuchungsgebiet durchgeführten fledermauskundlichen Erhebung ergaben sich konkrete Hinweise auf das Vorhandensein mindestens eines Tagesquartiers des Großen Abendseglers im Gehölz zwischen den Straßen Travemünder Landstraße und Auf dem Baggersand sowie dem Parkplatz im Osten (sogenanntes Dreieckswäldchen). Zur Lokalisierung möglicher (Winter-)Quartiere von Fledermäusen erfolgte in 2013 eine Untersuchung geeigneter Bäume im Untersuchungsgebiet (vgl. BIOPLAN 2015).

Brutvögel

Der Untersuchungsraum bei der Erfassung der Brutvögel erstreckte sich insbesondere im Westen weit über die Plangebiete hinaus (vgl. Bioplan 2015). Bei der Kartierung wurden im gesamten Untersuchungsgebiet insgesamt 36 Vogelarten nachgewiesen (vgl. Tab. 1 und Abb. 5) Von diesen sind 31 Arten als Brutvögel einzustufen. Dies ist als überdurchschnittlich anzusehen und liegt in der Heterogenität des Gebietes und seiner Lebensräume begründet. Als Nahrungsgäste traten mit Mauersegler und Dohle zwei weitere Arten auf, die in und an den Häuserblocks an der Straße „Auf dem Baggersand“ brüteten.

Gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Die Brutvogelfauna wurde von gehölzbewohnenden Arten bestimmt. Hinzu kamen gebäudebewohnende Arten in geringerer Zahl.

Im Bereich der sehr stark versiegelten Flächen mit großflächiger Bebauung wurde erwartungsgemäß nur eine eingeschränkte Artenzahl erfasst. Ganz typische Vögel des Siedlungsraumes sind Hausrotschwanz und Haussperling. Der Hausrotschwanz trat mit immerhin fünf Revierpaaren auf. Auch der Mauersegler ist als typische Art der Städte zu bezeichnen. Er brütete an den Blocks nördlich der Straße Auf dem Baggersand und nutzte den Untersuchungsraum zur Nahrungssuche. Der Turmfalke brütete erfolgreich an einem der Gebäude. Die Avifauna im Bereich der versiegelten Flächen setzt sich aus wenigen Arten zusammen. Hausrotschwanz und Haussperling traten mit mehreren Brutpaaren auf, der Turmfalke brütete hier. In und an den Gebäuden des Untersuchungsgebietes sowie im Gehölzbestand auf den Grundstücken setzte sich die Brutvogelwelt überwiegend aus Arten zusammen, die zu den typischen Gebäudebrütern gehören. Haussperling und Hausrotschwanz waren die häufigsten Brutvögel. Die Amsel nutzte die wenigen Gehölze, brütete aber auch unter einem Dach eines offenen Schuppens. Der Bluthänfling trat mit einem Paar in den wenigen Gehölzen an der Südwand der Gewerbehalle (vgl. Abb. 5 Nr. 1-2) im Süden der Plangebiete auf. In den Ruderalfluren der wenigen unversiegelten Freiflächen findet die Art Nahrung. Es wurden dort auch junge Rauchschwalben bei der Nahrungssuche beobachtet. Es ist von einer Brut der Art an bzw. in Gebäuden des Hafenbereiches auszugehen. Der Untersuchungsraum mit seinen überwiegend versiegelten Flächen weist eine deutlich unterdurchschnittliche Besiedlung mit Brutvögeln auf. Ihm ist nur eine geringe Bedeutung zuzumessen.

Die Gehölze im Bereich des „Dreieckswäldchens“, die Randgehölze um den Parkplatz „Baggersand“ sowie die Gehölzbestände nördlich der Travemünder Landstraße werden von den Vögeln als zusammenhängender Wald mit Lichtungen betrachtet. Etliche Brutreviere umfassten Bereiche auf beiden Seiten der Straße „Auf dem Baggersand“ und „Travemünder Landstraße“. In den Gebüschen konnten Arten nachgewiesen werden, die typischerweise einen Oberbestand an Bäumen in ihrem Bruthabitat bevorzugen (z.B. Ringeltaube, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Grauschnäpper). Arten wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Gelbspötter und Gartenrotschwanz u.a. profitieren von der guten Struktur insbesondere der buschgeprägten Gehölze. Eine gewisse Konzentration von Hecken bewohnenden Arten zeigte sich im Bereich der Sukzessionsflächen westlich der Travemünder Landstraße. Nur hier trat der Feldsperling auf. Die Vorkommen von Heckenbraunelle, Gelbspötter und Fitis konzentrierten sich hier.

Insgesamt erwiesen sich die Gehölze als ausgesprochen arten- und individuenreich. Im Rahmen der Untersuchungen wurde eine überdurchschnittliche Besiedlung durch Vogelarten in hoher Dichte festgestellt. Anspruchsvollere Arten des (Hoch-)Waldes und strukturreicher Gebüsche traten ebenso auf wie Arten der Hecken. Aufgrund der besonders hohen Siedlungsdichten sind die Gehölzbereiche im Plangebiet als hochwertig einzustufen.

Artname		Rote Liste		Status	Anzahl der erfassten Brutpaare	
Deutsch	**Wissenschaftlich**	**SH**	**BRD**		**FR 2[3]**	**FR 3[4]**
Amsel	*Turdus merula*			BV	17	
Bachstelze	*Motacilla alba*			BV/BN	1	1
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*			BV/BN	6	
Buchfink	*Fringilla coelebs*			BV	6	
Dohle	*Corvus monedula*	V		NG	NG	
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*			BV	1	
Elster	*Pica pica*			BV/BN	2	
Feldsperling	*Passer montanus*		V	BV	1	
Fitis	*Phylloscopus trochilus*			BV	8	
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*			BV	4	
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*			BV	4	
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*			BV	3	
Gelbspötter	*Hippolais icterina*			BV	3	
Gimpel	*Pyrrhula pyrrhula*			BV	1	
Grauschnäpper	*Muscicapa striata*			BV	1	
Grünfink	*Carduelis chloris*			BV/BN	7	1
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*			BV/BN		5
Haussperling	*Passer domesticus*		V	BV/BN		Mind. 3
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*			BV	10	
(Höckerschwan)	*Cygnus olor*			(NG)		(1)
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*			BV	2	
Kleiber	*Sitta europaea*			BV	1	
Kohlmeise	*Parus major*			BV/BN	10	1
Mauersegler	*Apus apus*			NG	NG	
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*			BV	7	
Rabenkrähe	*Corvus cornix*			BN	2	
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*			NG		
Ringeltaube	*Columba palumbus*			BV	10	
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*			BV	4	
Singdrossel	*Turdus philomelos*			BV	1	
Sperber	*Accipiter nisus*			NG	NG	
Stockente	*Anas platyrhynchos*			BV	1	
Sumpfmeise	*Parus palustris*			BV	4	
Turmfalke	*Falco tinnunculus*			BN	NG	1
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*			BV	9	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*			BV	15	

RL SH Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste (KNIEF et al. 2010)
RL BRD SÜDBECK ET AL. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands
Gefährdungsstatus: V: Art der Vorwarnliste
Status: BV: Brutvogel Brutverdacht; NG: Nahrungsgast, BN: Brutnachweis

Tab.1: Brutvogelvorkommen im Untersuchungsraum in 2012 (vgl. BIOPLAN 2015).

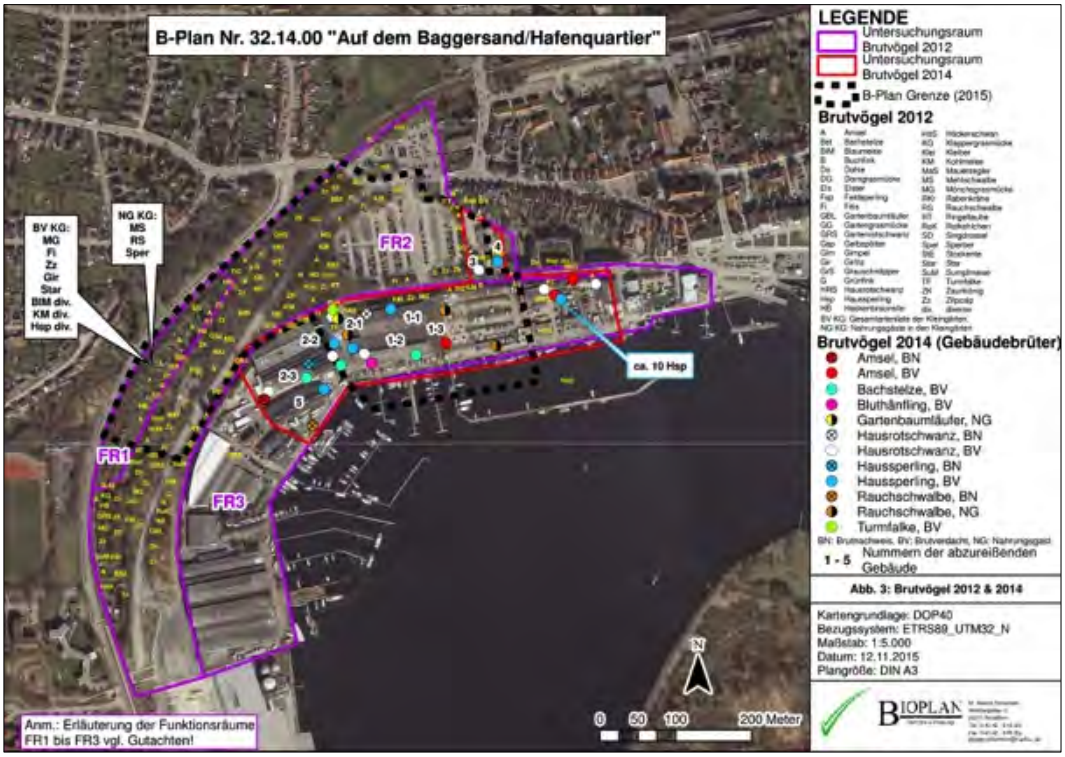


Abb. 5: Erfasste Brutvögel im Geltungsbereich des B-Plans (vgl. BIOPLAN 2015).

In einem weiteren Gutachten wurden in 2014 faunistische Erhebungen zum geplanten Gebäuderückbau im Bereich der Hafenanlagen im Süden der Plangebiete durchgeführt (vgl. BIOPLAN 2015). In und an Gebäuden des Untersuchungsgebietes sowie im Gehölzbestand auf den Grundstücken wurden insgesamt acht Brutvogelarten nachgewiesen, von denen sechs als Brutvögel gezählt werden (Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Stockente, Turmfalke). Die Brutvogelwelt setzte sich überwiegend aus Arten zusammen, die zu den typischen Gebäudebrütern gehören. Für den Turmfalken bestand Brutverdacht auf dem Bürogebäude des „Traveparks“. Haussperling und Hausrotschwanz waren die häufigsten Brutvögel. Die Amsel nutzte die wenigen Gehölze, brütete aber auch unter einem Dach eines offenen Schuppens. Der Bluthänfling trat mit einem Paar in den wenigen Gehölzen an der Südwand der Gewerbehalle im Süden des B-Plangebietes. Es wurden junge Rauchschwalben beobachtet, die im Umfeld der Gebäude Nahrung suchten. Es wurden jedoch keine Nester gefunden.

Der Untersuchungsraum mit seinen überwiegend versiegelten Flächen weist eine deutlich unterdurchschnittliche Besiedlung mit Brutvögeln auf. Ihm ist nur eine geringe Bedeutung zuzumessen.

Nr.	Artname		Rote Liste Status		Status	Anzahl der erfassten Brutpaare
	Deutsch	**Wissenschaftlich**	**SH**	**BRD**		
1	Amsel	*Turdus merula*			BN/BV	4
2	Bachstelze	*Motacilla alba*			BV	3
3	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*			BV	1
4	Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*			„Ruhegast“	1
5	Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*			BV/BN	8
6	Haussperling	*Passer domesticus*		V	BV/BN	Mind. 16
7	Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*			BN/NG	Mind. 4
8	Stockente	*Anas platyrhynchos*			„Ruhegast“	3
9	Turmfalke	*Falco tinnunculus*			BV	1
	Artzahl	***gesamt***				**8**

RL SH Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste (KNIEF et al. 2010)
RL BRD SÜDBECK ET AL. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands
Gefährdungsstatus: V: Art der Vorwarnliste
BN Brutnachweis; BV Brutverdacht; NG Nahrungsgast

Tab. 2: Brutvogelvorkommen im Hafengebiet in 2014 (vgl. Bioplan 2015).

Fledermäuse

In 2012 wurde der Fledermausbestand im Plangebiet in erster Linie an den relevanten Strukturen wie Gehölzen, Gehölzrändern und Lichtungen im Westen und Nordwesten erfasst. Die Kartierung konzentrierte sich daher auf die Überprüfung von Gehölzstrukturen, die für Fledermäuse eine Funktion als Quartierstandort haben könnten. Ein weiterer Aspekt war die Erfassung von Flugstraßen, die im Untersuchungsgebiet aber nicht nachgewiesen werden konnten.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden acht Fledermausarten nachgewiesen. Die häufigsten unter ihnen waren mit Abstand Zwergfledermäuse. Die landesweit gefährdete Rauhautfledermaus trat im Mai und im September verstärkt in Erscheinung, was der Phänologie dieser durch Schleswig-Holstein ziehenden Art entspricht. Mücken- und Breitflügelfledermaus traten regelmäßig vereinzelt jagend auf. Am Gehölzrand zum zentralen Parkplatz hat zudem an zwei Begehungsterminen ein Kleinabendsegler ausdauernd gejagt. Anfang September wurde der Überflug einer Zweifarbfledermaus am Segelhafen aufgezeichnet. Tiere der Gruppe Myotis traten nur sehr sporadisch in Erscheinung.

Der Untersuchungsraum ist nicht ausreichend dimensioniert, um den Lebensraumkomplex mit Quartieren und Nahrungsgebieten (z.B. der ansässigen Zwergfledermaus-Kolonie) komplett zu erfassen. Dennoch lassen sich Strukturen erkennen, die eine Bedeutung für die Fledermäuse als Nahrungsraum haben:

1. Gehölzstrukturen an der Travemünder Landstraße (Zwerg- und Breitflügelfledermaus)
2. Ostrand und Kronenbereiche der Waldparzelle zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand (Zwerg-, Mücken-, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler)

In allen anderen Bereichen wurden nur sehr vereinzelt Aktivitäten von Fledermäusen registriert (vgl. BIOPLAN 2015).

Artname		**Rote Liste Status**	
Wissenschaftlicher Name	**Dt. Name**	**RL SH**	**RL D**
Eptesicusserotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Myotisspec.	Mausohren	V	-
Nyctalusleisleri	Kleiner Abendsegler	2	D
Nyctalusnoctula	Großer Abendsegler	3	V
Pipistrellusnathusii	Rauhautfledermaus	3	-
Pipistrelluspipistrellus	Zwergfledermaus	-	-
Pipistrelluspygmaeus	Mückenfledermaus	V	D
Vespertiliomurinus	Zweifarbfledermaus	1	D

RL SH: Gefährdungsstatus in Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2014)
RL D: Gefährdungsstatus in Deutschland (MEINIG ET AL. 2009)
Gefährdungskategorien:
2: stark gefährdet — *3: gefährdet*
D: Daten defizitär — *G: Gefährdung unbekannten Ausmaßes*
V: Art der Vorwarnliste — *-: ungefährdet*

Tab.3: Im Planungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten (vgl. Bioplan 2015)

Innerhalb der Gewerbeflächen südlich der Straße Auf dem Baggersand insbesondere im Bereich zwischen dem Bürogebäude und der gegenüberliegenden Gewerbehalle fanden intensive Schwärmaktivitäten von Zwergfledermäusen statt. Dies deutet darauf hin, dass in den genannten Gebäuden ein Ganzjahresquartier mit Wochenstube und Winterquartier vorhanden sein kann. Im Untersuchungsraum konnten auch fünf Paarungsquartiere von Zwergfledermäusen beobachtet werden (vgl. Abb.6-7). Eine genaue Festlegung, wo sich ein Paarungsquartier befindet, ist nicht immer möglich, da die Tiere im Fluge ihr Revier abgrenzen. Mit Sicherheit waren Paarungsquartiere bei den Erfassungen in 2012

- in der Nordfassade der Gebäude Auf dem Baggersand 17,
- auf Höhe Zufahrt zum zentralen Parkplatz,
- an der Südseite (zum Segelhafen hin) in einer Halle,
- an der Linde im Südteil der Schrebergärten,
- in der Nähe der Feuerwehr (zur Lage vgl. Abb. 6-7)

Als Ergebnis der Untersuchungen in 2014 wurden in den Gebäuden insgesamt vier Tagesverstecke und drei Paarungsquartiere erfasst (vgl. Abb.6-7) Die untersuchten Hallen weisen aufgrund ihrer Strukturen und Temperaturverhältnisse eine Eignung als Winterquartier für die Zwergfledermaus auf. Einige untersuchte Bäume entlang der Straße „Am Baggersand“ wiesen eine potenzielle Eignung als Paarungs- und Tagesquartier für Zwergfledermäuse auf. Insgesamt sind drei Pappeln ausreichend dick, um als Winterquartier geeignet zu sein. Das Untersuchungsgebiet weist daher in Bezug auf Fledermausquartiere eine hohe Wertigkeit auf. Für das Hochhaus besteht Verdacht auf Ganzjahresnutzung der Zwergfledermaus.

Die beidseitigen Gehölze an der Straße „Auf dem Baggersand“ und der Gehölzrand am zentralen Parkplatz gehörten zu den häufig bejagten Strukturen.

In einem der Bäume der Gehölzinsel zwischen Travemünder Landstraße und Straße „Auf dem Baggersand“ befindet sich das Tagesversteck eines einzelnen Großen Abendseglers (vgl. Abb. 6-7). Aufgrund dieses Hinweises wurden die Bäume im Bereich des „Dreieckswäldchens“ im Rahmen einer Untersuchung der Bäume auf die Winterquartiereignung für Fledermäuse in 2014 erfasst (vgl. Bioplan, 2015). Dazu wurden Bäume mit einem Stammdurchmesser≥50 cm im September vom Boden aus mit einem Fernglas auf geeignete Quartierstrukturen hin abgesucht. In dem zentralen Gehölz zwischen den Straßen „Travemünder Landstraße“ und „Auf dem Baggersand“ sowie an den Rändern des Gehölzes zum Parkplatz standen zu diesem Zeitpunkt 22 strukturreiche Bäume.12 dieser Bäume (11x Pappel, 1x Esche) weisen potenziell hochwertige Quartiersstrukturen auf (12x Wochenstuben- und 1x potenzielle Winterquartiereignung). Nördlich der Parkplatzfläche und im Bereich östlich des „Dreieckswäldchens“ wurden zwei Bäume identifiziert, die eine Eignung als Wochenstubenquartier aufweisen.

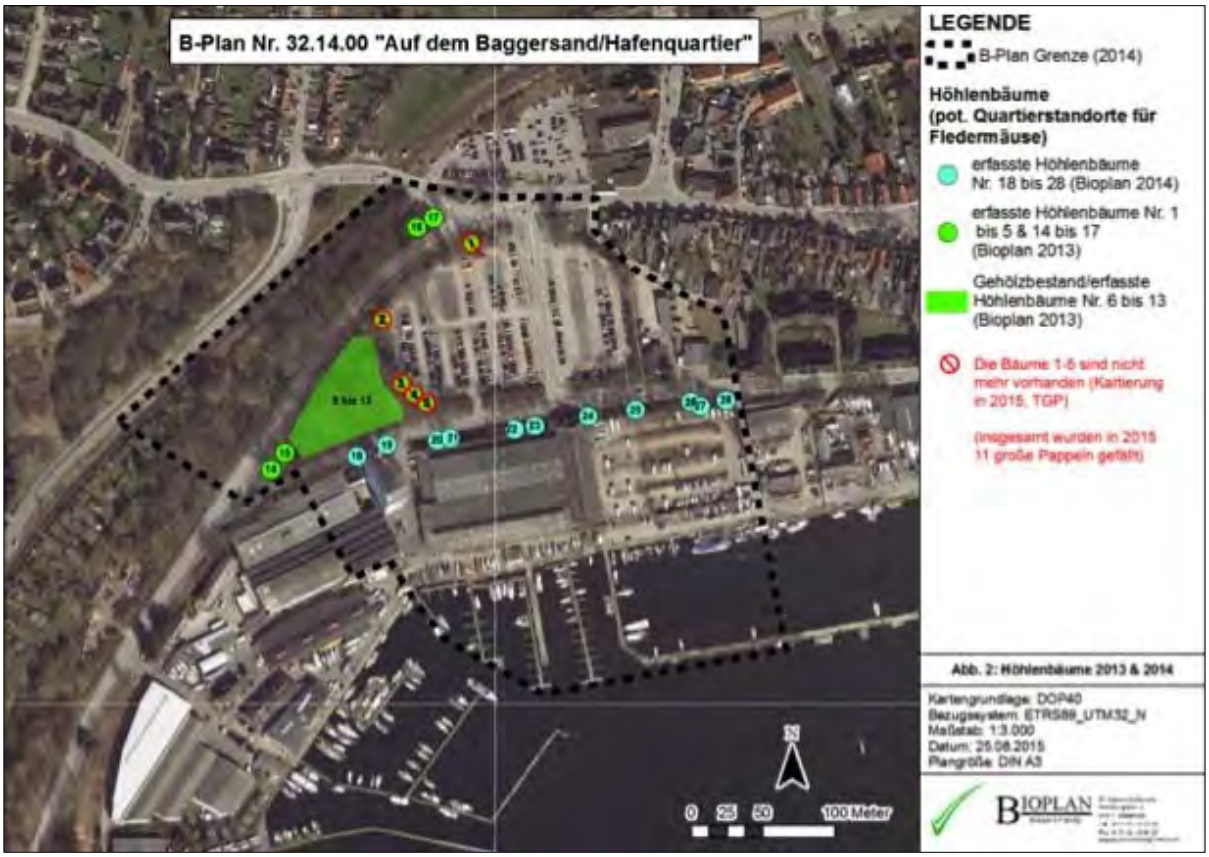


Abb. 6: Höhlenbäume innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Bioplan 2015)

Abb. 7: Fledermausfundorte innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Bioplan 2015).

Der unmittelbare Vorhabenbereich mit dem zentralen Parkplatz und dem Gehölz zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße „Auf dem Baggersand“ ist als Nahrungsraum von mittlerer Bedeutung, da hier zwar bis zu vier Arten (Kleiner Abendsegler, Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus) gejagt haben, meistens jedoch nur Einzeltiere jagend angetroffen wurden.

Die Bewertung von Fledermauslebensräumen erfolgt in fünf Wertstufen (vgl. BIOPLAN2015).

In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Wertstufen kurz erläutert.

Wertstufe	Definition der Skalenabschnitte
I **Sehr hohe Bedeutung**	➢ **Quartiere** (Wochenstuben) von stark gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Fledermausarten (RL 2 und RL 1) sowie solchen des Anhangs II FFH-Richtlinie oder ➢ Große **Quartiere** (Wochenstuben) von gefährdeten Fledermausarten (RL 3 und RL G) oder ➢ Lebensräume mit **Quartieren** (Wochenstuben) von mindestens 4 Fledermausarten oder ➢ Bedeutende **Flugstraßen** von stark gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Fledermausarten (RL 2 und RL 1) sowie solchen des Anhangs II FFH-Richtlinie oder ➢ Bedeutende **Jagdgebiete** von stark gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Fledermausarten (RL 2 und RL 1) sowie solchen des Anhangs II FFH-Richtlinie oder ➢ Bedeutende **Flugstraßen** von mindestens 4 Fledermausarten
II **Hohe Bedeutung**	➢ **Quartiere** (Wochenstuben) von gefährdeten Fledermausarten (RL 3 und RL G) oder ➢ Große **Quartiere** (Wochenstuben) von ungefährdeten Fledermausarten (auch RL D und V) oder ➢ Lebensräume mit **Quartieren** (Wochenstuben) von mindestens 2 Fledermausarten oder ➢ Lebensräume mit einer hohen Anzahl von **Balzrevieren** der Rauhautfledermaus oder ➢ Lebensräume mit einer hohen Anzahl von **Balzrevieren** von mindestens zwei *Pipistrellus*-Arten oder ➢ Alle **Flugstraßen** ➢ Bedeutende **Jagdgebiete** einer gefährdeten Fledermausart (RL 3 und RL G) oder ➢ Bedeutende **Jagdgebiete** von mindestens 2 Fledermausarten oder ➢ **Jagdgebiete** von mindestens 4 Arten
III **Mittlere Bedeutung**	➢ Alle **Quartiere** (Wochenstuben, Balzquartiere etc.), die nicht in die Kategorien I oder II fallen oder ➢ alle **Flugstraßen**, die nicht in die Kategorien I oder II fallen oder ➢ Bedeutende **Jagdgebiete** einer ungefährdeten Fledermausart (auch RL D und V) oder ➢ Unbedeutende **Jagdgebiete** von mindestens zwei Fledermausarten oder ➢ Auftreten von mindestens 4 Fledermausarten
IV **Geringe Bedeutung**	➢ Funktionsräume mit Vorkommen von Fledermäusen, die nicht in die Kategorie I – III fallen
V **Sehr geringe Bedeutung**	➢ Gebiete ohne Vorkommen von Fledermäusen, bzw. mit negativen Auswirkungen auf Fledermäuse

Tab. 4: Rahmen für die Bewertung von Fledermauslebensräumen

Die Bedeutung des Fledermausuntersuchungsraumes 2014, im Bereich des Hafengebietes wird mit einer hohen Bedeutung belegt. Das Quartierangebot im Gehölzbestand erscheint hoch, es wurde jedoch lediglich regelmäßig ein Großer Abendsegler registriert, der offenbar in

einer der Pappel ein Tagesversteck bezogen hatte. Das Potenzial als Winterquartier in den alten, mächtigen Pappeln ist hoch.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der (kleinräumige) Untersuchungsraum eine höchstens mittlere Bedeutung als Fledermaus-Teillebensraum darstellt. Das Artenrepertoire wird von der Zwergfledermaus dominiert, einer in Schleswig-Holstein häufigen und weit verbreiteten Art. Die Aktivitäten können als durchschnittlich eingestuft werden. Eine Funktion als regelmäßig genutztes Jagdhabitat hat der Wald entlang der Grenzlinien zu den Straßen Auf dem Baggersand und Travemünder Landstraße sowie zum Parkplatz, wo an einem Erfassungstermin sehr hohe Jagdaktivitäten registriert wurden (vgl. BIOPLAN 2015).

Innerhalb der Geltungsbereiche konnten keine Flugstraßen von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Da es sich bei allen Fledermausarten um streng geschützte Arten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie handelt, wird auf weitere Angaben im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen (BIOPLAN 2015).

Haselmaus

Nach den Ergebnissen der Potenzialanalyse (vgl. BIOPLAN 2012) weist das Untersuchungsgebiet mit seinen Brombeergestrüppen und den naturnahen Gehölzen geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus auf. Da das Gebiet jedoch isoliert im Siedlungsraum liegt, bestehen keine geeigneten Anbindungen an Wälder oder heckenreiche (Natur-)Landschaften die für die Verbreitung der Art erforderlich sind. Aufgrund der Lage und der Ausstattung des Geländes ist ein Vorkommen der Haselmaus auszuschließen.

Vorbelastung

Generell unterliegen bzw. unterlagen die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche aufgrund der Nutzungen Beeinträchtigungen. Dazu gehören folgende Vorbelastungen:

- Flächenversiegelung (Straßen, Parkflächen, Gewerbeflächen);
- Verlärmung, Störung von Tierpopulationen und Schadstoffemissionen, v.a. an Hauptverkehrsstraßen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase kommt es zu Störungen und Lärmbelastungen durch Bautätigkeit und externen Verkehr.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Realisierung der Wohn- und Sondergebietsflächen inklusive Straßen, Zufahrten und Flächen für die Ver- und Entsorgung werden überwiegend bereits versiegelte Flächen überbaut und nahezu vollständig versiegelt. Im östlichen Plangebiet wird die Gehölz- und Waldfläche nördlich der Travemünder Landstraße überbaut und geht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Die Gehölzflächen, welche den Parkplatz „Baggersand“ umgeben, werden im Rahmen des Bebauungsplans vollständig überplant. Durch die Baumaßnahmen an dem Bürogebäude geht ein Ganzjahresquartier der Zwergfledermaus verloren. Das Dreieckswäldchen zwischen der Travemünder Landstraße und der Straße Auf dem Baggersand bleibt zum überwiegenden Teil

im Rahmen der Planungen erhalten und kann somit weiterhin als Lebensraum von Fledermäusen und Brutvögeln genutzt werden. Es wird insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Status Quo auf der Fläche bleibt defacto erhalten, es werden lediglich Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorgenommen, die den Erhalt der Bäume, insbesondere der Habitatbäume berücksichtigen. Der planerische Grundgedanke (Erhalt der baumbestandenen Fläche) bleibt erhalten, das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird nicht verändert.

Durch die Sanierung von Gebäuden im Bereich des Fischereihafens könnten Fledermausquartiere verloren gehen.

Aus dem Umfang der in Anspruch zu nehmenden Flächen und deren Bedeutung unter Berücksichtigung der Vorbelastung ergeben sich nachteilige Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus der Nutzung der Wohn- und Sondergebietsflächen ergeben sich im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Hinblick auf die verbleibenden Arten und Lebensgemeinschaften geringe nachteilige Auswirkungen durch Störungen im Umfeld der verbleibenden bzw. neu entstehenden Vegetationsflächen.

Ergebnis

Im Wesentlichen gehen durch die Überbauung und nahezu vollständige Versiegelung der Flächen im Plangeltungsbereich Biotope und damit Habitate für Tiere, insbesondere Brutvögel und Fledermäuse verloren. Vom Verlust sind insbesondere die Gehölz- und Waldflächen nördlich der Travemünder Landstraße betroffen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass großflächig bereits versiegelte Bereiche ohne Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere umgenutzt werden. Durch die Sanierung von Gebäuden könnte es zum Verlust von Fledermausquartieren kommen.

Baubedingt und betriebsbedingt ist im Plangeltungsbereich sowie in den angrenzenden Bereichen von geringen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere auszugehen.

Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen

Innerhalb der Geltungsbereiche sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechts wird für diesen Bebauungsplan ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (vgl. BIOPLAN 2015) formuliert.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die Vorkommen von europäisch geschützten Arten (Vögeln und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) dargestellt. Für den Untersuchungsraum sind Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln relevant.

Durch das Vorhaben werden Gehölzflächen beseitigt. Zum Teil gehen auch Einzelbäume mit Bedeutung als Tages- und/oder Paarungs-Quartier für Fledermäuse verloren. Das Bürogebäude im südlichen Bereich des Plangebietes wird saniert, sodass dort Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen verloren gehen können.

Während die nur durch Verlust von Nahrungsräumen betroffenen Arten ausweichen können, verlieren die Brutvögel der Gehölze und Wälder sowie Fledermäuse (Zwergfledermäuse: Ganzjahresquartier) ihre Fortpflanzungsstätte. Damit wird ein Verbotstatbestand des § 44

BNatSchG verletzt. Mit relativ einfachen Ausgleichsmaßnahmen (Anlegen neuer Gehölze / Ersatzquartiere) kann für die meisten Arten, da sie ungefährdet sind und günstigen Erhaltungszustand aufweisen, die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*)

1. *Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

   Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen (allgemein gültige Regelung § 34 LNatSchG-SH). Auch die Fällung der Gehölze wird außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot in Bezug auf Fledermäuse werden Baumfällarbeiten erst dann durchgeführt, wenn sich keine Fledermäuse mehr in Sommerquartieren befinden können (Zeitpunkt der Fällungen erst nach ersten Frostnächten bzw. andauerndem Nachtfrost). Auf dem Baggersand 17 sind bei der Sanierung des Gebäudes artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Dazu sind im Juni vor Beginn der Sanierung Untersuchungen zur genauen Lokalisierung des Quartiers durchzuführen. Das Quartier ist anschließend (im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 30.09.) unbrauchbar zu machen. Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme) müssen zu diesem Zeitpunkt ortsnah zur Verfügung stehen. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

2. *Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

   Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind.

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

   Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten werden beschädigt bzw. zerstört. Für die betroffenen Vögel können jedoch Ausgleichsmaßnahmen konzipiert werden, die neue Lebensräume schaffen. Mit ihnen würde die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten in räumlicher Nähe neu geschaffen, so dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten blieben.

   In Bezug auf Fledermäuse gehen Quartierstrukturen in Gehölzen und in Gebäuden verloren. Durch das Aufhängen von Fledermauskästen kann der Verlust entsprechend ausgeglichen werden.

4. *Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

   Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

   Um den artenschutzrechtlichen Erfordernissen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nachzukommen, ist unter anderem auszuschließen, dass Fledermäuse im Zuge der Baumfällarbeiten getötet werden. Um nach Möglichkeit sicher zu stellen, dass sich zum Fällzeitpunkt oder Gebäudeabriss keine Fledermäuse mehr in ihren Sommerquartieren befinden, sollten die

Fällarbeiten zwingend erst nach den ersten Frostnächten bzw. solange Nachtfrost andauert durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in Kapitel 7.4.6 detailliert beschrieben.

Unterlagen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

In Bezug auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), hier konkret im Hinblick auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Kennziffer DE 2030-392) und im Hinblick auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (Kennziffer DE 2031-401) werden im Rahmen der Umweltprüfungen FFH-Verträglichkeitsprüfungen durchgeführt (vgl. Lutz 2015).

Für die Lebensräume und Arten der Natura 2000 – Gebiete entstehen keine Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans, die zur Verkleinerung der dortigen naturnahen Gehölz- oder Ruderalflächen führen, haben keine Wirkung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes. In den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sind völlig andere Lebensräume (Gewässer und –ufer, marine Bereiche) aufgeführt. Auch die Erhaltungszielarten Fischotter und Fische (insbesondere Schlammpeitzger) sind nicht betroffen. Veränderungen im Gebäudebestand hätten ohnehin keine Wirkung.

Fernwirkungen in Form von Schadstoff- oder Energieemissionen, die in das FFH-Gebiet übergreifen könnten, sind schon durch die Zielsetzung einer Wohnbebauung und touristischen Attraktivitätssteigerung des Geländes ausgeschlossen und wären auch durch allgemeine Schutzvorschriften für die Umweltmedien Wasser und Luft ohnehin unzulässig.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht beeinträchtigt.

Die Erhaltungsziele des EG-Vogelschutzgebietes umfassen einerseits Wasservögel, die durch Eingriffe durch die Festsetzungen des B-Plans nicht betroffen wären, andererseits typische Arten alter Wälder, die hier ebenfalls keine unterstützenden Lebensräume finden (vgl. BIOPLAN 2015). Die Plangebiete haben durch ihre Entfernung von mehr als 1.500 m keine Bedeutung für das Vogelschutzgebiet. Demzufolge haben Veränderungen im innerhalb der Plangebiete keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ ist somit nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des EG-Vogelschutzgebietes DE 2031-401 „Traveförde“ ist ebenfalls nicht zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Die Plangebiete sind zum größten Teil durch Asphalt und Beton-Verbundsteinpflaster befestigt und dient als Parkplatz bzw. Straßenverkehrsfläche oder ist bebaut. Regionalgeologisch betrachtet liegen die Plangebiete unmittelbar südlich einer Grundmoräne der Weichsel-Kaltzeit aus Geschiebelehm bzw. –mergel. Die Plangebiete selbst befinden sich im Bereich künstlicher Aufschüttungen bzw. Aufspülungen.

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung (vgl. Mücke 2014b) wurden im Untersuchungsgebiet Kleinrammbohrungen durchgeführt. Aus den Ergebnissen der Bodenproben geht folgender geologischer Aufbau im Untersuchungsgebiet im Bereich der Waldflächen und der Parkplatzfläche nördlich der Straße Auf dem Baggersand hervor:

Schicht	Hauptbestandteil	Nebenbestandteile	Genese	Mächtigkeit* [m]	Tiefenbereich* [m u. GOK]
1[1)]	Fein- und Mittelsand	starkhumos	Auffüllung/ Oberboden	0,3	0,15-0,4
2	Fein- und Mittelsand	grob sandig,	Auffüllung	1,6	0,06-2,5
3[2)]	Schluff	sandig, kiesig	Auffüllung	0,4	1,9-3,3
4a	Fein- und Mittelsand	grobsandig, bereichsweise Muddenlage	glazifluviatile Sande	2,2	1,5-6,5
4b[3)]	Schluff	tonig, organisch	limnisch (Mudde)	1,2	1,6-4,7
5	Schluff	tonig, sandig, kiesig	glazifluviatil (Geschiebemergel)	>5,4	3,6-9,0

* *Mittelwerte*
[1)] *Oberböden wurden nur im Bereich der Waldfläche und des sogenannten „Dreieckswäldchen“*
[2)] *Bindige Auffüllungen wurden lediglich in einer Kleinrammbohrung im Waldbereich nördlich der Travemünder Landstraße angetroffen*
[3)] *In den glazifluviatilen Sanden sind bereichsweise Mudden zwischengeschaltet*

Tab. 5: Geologischer Aufbau im Untersuchungsgebiet im Bereich der Waldflächen und der Parkplatzfläche nördlich der Straße Auf dem Baggersand

Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen südlich der Straße Auf dem Baggersand ist mit einer maximalen Mächtigkeit von 1,80 m unterhalb der Geländeoberkante (u.GOK) ein sandiger, humoser Auffüllboden mit einzelnen Bauschuttresten anzutreffen. Unter dieser Schicht folgt eine weitere aufgespülte Auffüllung aus Fein- und Mittelsanden mit örtlichen Muddestreifen. Der Sand erreicht Schichtdicken von wenigen Dezimetern bis zu vier Metern Mächtigkeit.

Altlasten

Als Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung (vgl. Mücke GmbH 2014b) für den Bereich nördlich der Straße Auf dem Baggersand geht hervor, dass die aufgeschlossenen Auffüllungen im Untersuchungsgebiet hauptsächlich aus umgelagerten bzw. aufgespülten Sanden ohne erkennbare Bauschuttanteile bestehen. Aufgrund der historischen Erkundung (vgl. Mücke GmbH 2014a) ist eine altlastenrelevante ehemalige Nutzung der untersuchten Flächen auszuschließen. Die für eine abfallrechtliche Einstufung der Auffüllungen durchgeführten Laboranalysen von Auffüllungsmischproben belegten unauffällige Schadstoffgehalte.

In den Proben aus dem Grundwasserabstrom wurden keine auffälligen Schadstoffgehalte detektiert. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen geben keine Anhaltspunkte für eine auf dem Untersuchungsgelände vorliegende Grundwasserverunreinigung durch eingetragene Kraftstoffe aus der Parkplatznutzung und keinen Beleg für durch Sicker- und Grundwasser gelöste bzw. mobilisierte auffüllungsbezogene Schadstoffe. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass in den untersuchten Flächen keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen. Eine relevante Gefährdung über die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser ist für die untersuchten Flächen auszuschließen.

Auf dem Grundstück südlich der Straße Auf dem Baggersand wurden an zwölf Punkten Bodenverunreinigungen ausgewiesen, die vorsorglich entfernt werden sollten bzw. beim Ausbau

abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Aufgrund der Bodenverunreinigungen wird empfohlen, auf dem Grundstück stattfindende Erd- bzw. Tiefbauarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um verunreinigten Boden fachgerecht zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen (vgl. Mücke GmbH2009).

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen, also eine Sanierung der Bodenverunreinigungen wird auf der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) geregelt. Geplant und mit der Fachbehörde abgestimmt ist ein vollständiges Abgraben und ordnungsgemäßes Entsorgen der Bodenverunreinigungen im Zuge des Baus der geplanten Tiefgaragen. Die Sanierung ist technisch machbar, wirtschaftlich vertretbar und zumutbar. Damit wird das Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser entfernt, so dass das Grundstück nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkungen für Wohnbebauung genutzt werden kann. Der ausgekofferte Bereich ist anschließend mit unbelastetem Boden zu verfüllen. Die Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die Auffüllböden ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen. Im Sinne des Erlasses zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten...“ Punkt 2.1.5 wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen (allgemeine „Warnfunktion“), da der Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden soll.

Im Innenhof des Bürogebäudes Auf dem Baggersand 17 wurden bereits 2006 sanierungswürdige Belastungen durch MKW nachgewiesen. Hier liegt eine schädliche Bodenveränderung nach BBodSchG vor. Vertikal konnte der Schaden eingegrenzt werden. Die im Tiefenbereich 1,5 bis 2,0 m unter GOK festgestellte Bodenbelastung war in einer Tiefe von 3,0 bis 4,0 m unter GOK nicht mehr nachvollziehbar, ein Austrag der Schadstoffe in das Grundwasser konnte seinerzeit jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Kontaminationsfläche wurde somit im Bebauungsplan 32.07.00 (2007) als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Gutachter wurde nun vereinbart, dass eine Messung (2 Messstellen) durchgeführt werden soll, um zu prüfen, ob das Grundwasser durch MKW verunreinigt ist. Dies wurde an den Eigentümer weitergeleitet.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 32.14.00 wird der Geltungsbereich im Bereich des Grundstückes Auf dem Baggersand 17 zum Entwurf jedoch nunmehr verkleinert, so dass der Innenhof nicht mehr (neu) überplant wird. Auf den Bebauungsplan 32.07.00 wird verwiesen.

Die südöstlich des Hochhauses vorhandene Kontaminationsverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Motorenwerkstatt wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung im Jahr 2006 nicht weiter untersucht, sondern soll bei stattfindenden Bau-/Erdbaumaßnahmen geprüft werden. Dieser Bereich war im Bebauungsplan 32.07.00 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Im Sinne des Erlasses zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten...“ Punkt 2.1.5 wird im Bebauungsplan weiterhin auf eine mögliche Gefährdung durch Bodenbelastung und die erforderliche Berücksichtigung durch Kennzeichnung der Kontaminationsverdachtsfläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB hingewiesen (allgemeine „Warnfunktion“). Eine höherwertige Nutzung als eine gewerbliche Nutzung (z.B. Wohnen) kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch potenzielle Auffüllböden ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Bericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist ein fachgutachterlich erstelltes Konzept zum vorgesehenen Bodenmanagement mit der unteren Bodenschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden wird zwischengelagert. Durch die Einrichtung von Baustraßen bzw. Baustellen werden Flächen beansprucht.

Als Empfehlung geht aus dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung hervor (vgl. Mücke GmbH 2014b), die Erd- und Tiefbauarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um ggf. bei Antreffen von kleinräumigen auffälligen Bodenbereichen diese zu prüfen und ggf. den weiteren Umgang festzulegen und zu koordinieren. Die Bodenmassen sind dabei entsprechend der behördlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Insgesamt erfolgt eine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung auf ca. 1,78 ha. Es werden aber zum überwiegenden Teil bereits teil- bzw. vollversiegelte Flächen für die Errichtung der Wohn- und Sonderflächen innerhalb der Geltungsbereiche genutzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und einer Erhöhung des Verkehrs aufgrund der Flächennutzung in den Plangebieten des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden unwahrscheinlich.

Ergebnis

Baubedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Bodenarbeiten unter den genannten Vorgaben durchgeführt werden. Aufgrund der geplanten Versiegelung der Flächen und der vorhandenen Flächenqualitäten sind anlagebedingt v.a. im nördlichen Bereich der Geltungsbereiche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes zu erwarten. Betriebsbedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich zwei verrohrte Oberflächengewässer. Dabei handelt es sich um die Moorbek und die Rönnau. Innerhalb der Geltungsbereiche verlaufen beide Gewässer verrohrt. Moorbek und Rönnau gehören nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck zum Grünzug„Rönnau und Moorbek“ (siehe Abb. 8).

Südwestlich der Plangebiete befindet sich das Oberflächengewässer Trave. Bei der Trave handelt es sich um eine Bundeswasserstraße (Gewässer I. Ordnung gemäß Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein, zuletzt geändert am 16.03.2015), welche zwischen der Teerhofinsel am Rande des Stadtgebietes im Nordosten des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck-Travemünde innerhalb des FFH-Gebietes „Traveförde und angrenzende Flächen (FFH DE 2030-392)“ verläuft.

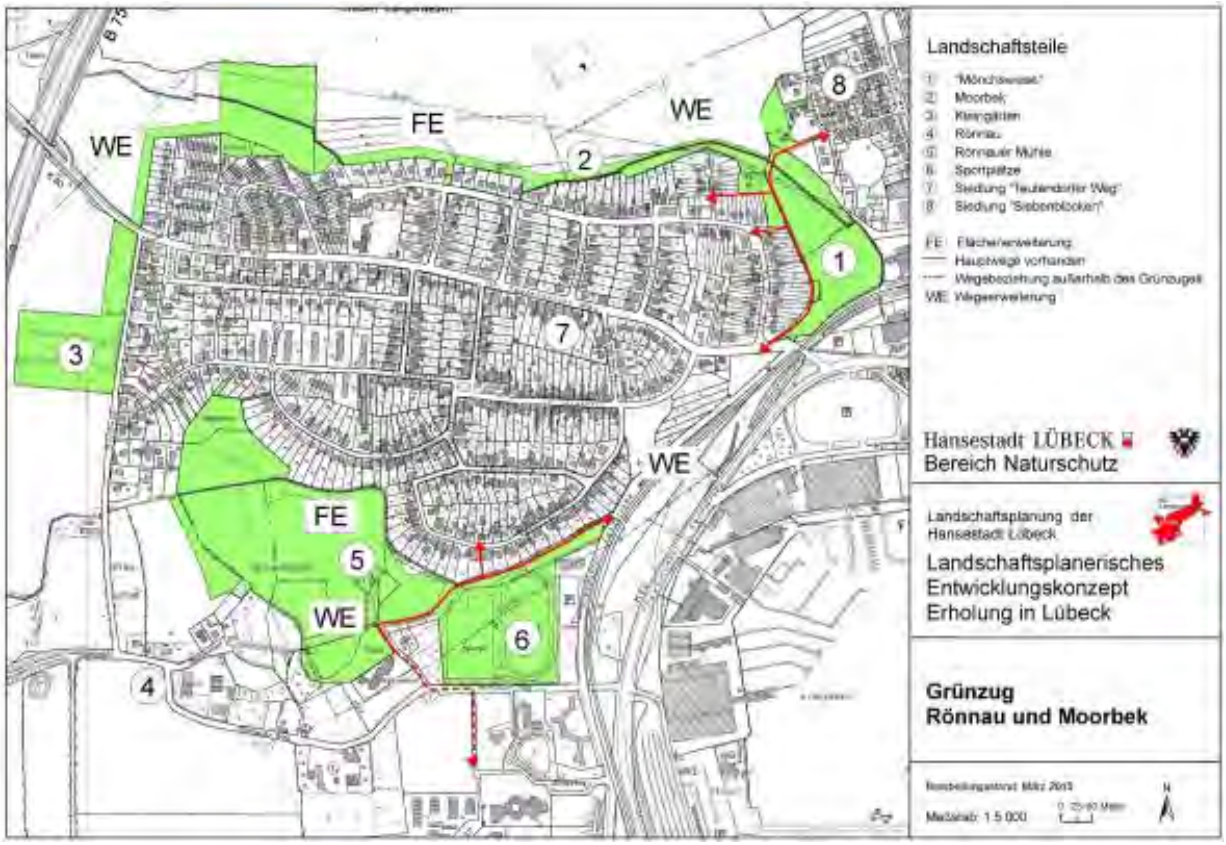


Abb. 8: Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck, hier: Grünzug Rönnau und Moorbek (Quelle: Hansestadt Lübeck 2010)

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet „Lübeck-Nord“.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung (vgl. Mücke GmbH 2014b) wurde auch der Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet ermittelt. Der Grundwasserspiegel im Bereich nördlich der Straße „Auf dem Baggersand“ wurde im Untersuchungsgebiet zwischen 1,30 m und 2,81 m unter GOK festgestellt. Den Grundwasserleiter bilden die aufgefüllten (Schicht 2, vgl. Kapitel 7.2.3, Tab.5) und die geogenen Sande (Schicht 4a, vgl. Kapitel 7.2.3, Tabelle 5). Der Grundwasserleiter wird im Untersuchungsbereich nach unten durch den schwer durchlässigen Geschiebemergel (Schicht 5, vgl. Kapitel 0, Tab.5) begrenzt. Entsprechend der Lage des Grundstücks zur Vorflut Trave ist von einer von Nord nach Süd gerichteten Grundwasserströmung auszugehen.

Im oberflächennahen Grundwasser wurden Temperaturen zwischen 15,1°C und 18,6°C ermittelt. Die im Untersuchungsgebiet festgestellte heterogene Temperaturverteilung im oberflächennahen Grundwasser ist auf anthropogene Einflüsse (Ver- und Entsorgungsleitungen) zurückzuführen. Die gemessenen pH-Werte befinden sich zwischen 6,98 bis 7,05 und liegen zumeist im leicht basischen Bereich. Die Leitfähigkeiten im Grundwasser sind leicht erhöht und auf den Einfluss des brackigen Travewassers zurückzuführen. Als Ergebnis der Grundwasserproben ist insgesamt ein schwachoxidierendes Redox-Milieu[6] zu belegen. Im Grundwasser wurden Sauerstoffgehalte zwischen 1,6 mg/l und 4,0 mg/l ermittelt. Das oberflächennahe Grundwasser auf den Flächen südlich der Straße Auf dem Baggersand steht ca. 1,8 m unterhalb der Geländekante an.

[6] Das Redoxpotenzial beschreibt dabei das Konzentrationsverhältnis von oxidierten und reduzierten Stoffen und somit die elektrochemischen Bedingungen im Wasser

Durch die Nutzung als Parkplatzgelände nördlich der Straße Auf dem Baggersand und die Bebauung entlang der Trave ist im Bereich der versiegelten Flächen als Vorbelastung von einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Altlasten

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung (vgl. Mücke GmbH 2014b) für den Bereich nördlich der Straße „Auf dem Baggersand“ wurden Grundwasserproben genommen und auf die Konzentration an organischen Schadstoffen geprüft. Dabei konnten keine Konzentrationen der untersuchten organischen Schadstoffe festgestellt werden. Die Schwermetalluntersuchungen (Blei, Cadmium, Quecksilber, Thallium, Zink, Chrom, Nickel, inkl. Arsen) ergaben keine nachweisbaren bis unauffälligen Konzentrationen.

Mit Hilfe der sogenannten Sickerwasserprognose sollen die Gefahren für das Grundwasser abgeschätzt und beurteilt werden, die von bestehenden Altlasten und altlastenrelevanten Verdachtsbereichen bzw. von kontaminierten Materialien ausgehen können. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass aufgrund der gemessenen Schadstoffgehalte in den Bodenproben und Schadstoffkonzentrationen im Grundwasserabstrom des Untersuchungsbereiches kein erhöhtes Schadstoffquellpotential auf dem Standort abzuleiten ist. Generell wurden sowohl im Boden als auch im Grundwasser keine Schadstoffe in relevanten Konzentrationen nachgewiesen. Es kann ausgeschlossen werden, dass relevante Schadstoffmengen als wässrige Lösung in den Untergrund gelangt sind (vgl. Mücke GmbH 2014b).

Im Bereich des Fischereihafens kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse (vgl. Mücke GmbH 2009) das Vorliegen einer sanierungswürdigen Grundwasserverunreinigung auf dem Grundstück ausgeschlossen werden.

Auf die Ausführungen in Kapitel 2.2 und 7.2.3.1 wird verwiesen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Es entstehen Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte, welche aber im Rahmen einer fachgerechten Bauabwicklung minimiert werden. Insgesamt ist daher mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Netto-Neuversiegelung im Umfang von 1,77 ha wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet verringert. Durch die weitere Überbauung / Versiegelung der Flächen ist mit einer Verringerung der Versickerung des Niederschlagswassers für den Boden- und Grundwasserhaushalt zu rechnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut Baugrunduntersuchung im Bereich der untersuchten Flächen grundsätzlich möglich. Aufgrund des geringen Flurabstandes zum Grundwasser ist im Bereich des Parkplatzes Baggersand lediglich eine Flächen- und Muldenversickerung möglich. Bei der Erstellung der geplanten Tiefgaragen innerhalb des Geltungsbereichs ist ein erhöhter Aufwand für Spezialtiefbau- und Wasserhaltungsmaßnamen zu beachten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Dachbegrünung (vgl. B-Plan Festsetzungen) ist eine Verminderung des Eingriffs auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Dächern der Gebäude bzw. der Tiefgarage gespeichert und so verzögert abgegeben wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Eintrag von Schadstoffen am Straßenrand aufgrund einer Zunahme des Verkehrs im Bereich der ehemaligen Waldfläche im Norden der Plangebiete zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung wird jedoch von einer geringen Beeinträchtigungsintensität ausgegangen.

Ergebnis

Anlagebedingt ist aufgrund der Versiegelung der Bodenoberfläche und der Verringerung der Versickerung mit nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu rechnen, die z.T. durch die Anlage von Dachbegrünungen vermindert werden. Die Oberflächenentwässerung ist wie folgt geplant:

Hafenzone / Fischereihafen

Das im Bereich der Hafenzone anfallende Niederschlagswasser soll über Rinnen bzw. Straßenabläufe an der Oberfläche einem neu herzustellenden Regenwasserkanal zugeführt werden. Dieser soll das gesammelte Niederschlagswasser nach einer erforderlichen Regenwasserbehandlung gemäß DWA-M 152 über Einleitstellen in die Trave leiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist aufgrund der Garagengeschosse schwierig.

Hinweis: Entsprechende Einleitererlaubnisse für das Einleiten des Niederschlagswassers in die Trave werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Eine Vorreinigung vor Einleitung nach Stand der Technik ist vorgesehen. Bzgl. der erforderlichen Leitungen wurden bereits Abstimmungsgespräche mit der unteren Wasserbehörde geführt.

Auf dem Baggersand

Das im Erschließungsbereich anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen soll über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in das bestehende Kanalnetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck eingeleitet werden. Weiterhin ist geplant, die Oberflächenentwässerung der privaten Flächen über Grund- und Sammelleitungen mit einem Anschluss an das im Zuge der Maßnahme umzulegende Gewässer Moorbek (Gewässer als Bestandteil der Kanalisation) östlich des Gebietes zu regeln. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ist aufgrund des Garagengeschosses schwierig. Die Einleitung des gefassten Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgt ungedrosselt.

Parkplatz östlich der Travemünder Landstraße

Das auf dem geplanten Parkplatz anfallende Niederschlagswasser soll über die Profilierung der Oberfläche einem Muldensystem zwischen den einzelnen Parkplätzen gefasst werden. Über Straßenabläufe soll die Ableitung in einen neu herzustellenden Regenwasserkanal unterhalb der Verkehrsflächen erfolgen. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser nach einer erforderlichen Regenwasserbehandlung gemäß DWA-M 153 in das Gewässer Rönnau einzuleiten. Die Kanalisation quert den geplanten Parkplatz im mittigen Bereich. In Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck ist geplant, dass das Regenwasser innerhalb des herzustellenden Kanalnetzes sowie z.T. in Speicherbecken innerhalb der verbleibenden unversiegelten Flächen zurückgehalten wird. Die Einleitung in die Kanalisation erfolgt mit einem gedrosselten Abfluss von 10 l/(s*ha).

Hinweis: Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanäle Moorbek und Rönnau wird nach Rücksprache mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck keine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz(WHG) erforderlich.

Für Grundwasser und Oberflächengewässer ist bau- und betriebsbedingt nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen

7.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Bestand

Schleswig-Holstein befindet sich im Bereich der für Mitteleuropa charakteristischen Westwinddrift. Der häufige Durchzug zyklonaler Tiefdruckwirbel und die Nähe zur Nord- und Ostsee führen zu einem gemäßigt feuchtentemperierten und ozeanisch geprägten Klima. Die unmittelbare Nähe zur Ostsee bringt hohe Windgeschwindigkeiten und ein gut durchlüftetes Regionalklima im Raum Lübeck mit sich. Die Trave wirkt ebenfalls temperaturausgleichend. Durch das Relief, den Bewuchs und die Bebauung prägen sich kleinräumig unterschiedliche Mikroklimata aus.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist der überwiegende Teil der Plangebiete mit dem Parkplatz Baggersand und den Hafennutzungen mit einer geringen Luftqualität ausgewiesen. Die Bereiche mit einer vergleichsweise hohen Luftbelastung sind durch einen großen Anteil am Ort erzeugter Emissionen (insbesondere durch den Skandinavienkai) gekennzeichnet. Das Vorhandensein von Grünflächen mit Baumbestand innerhalb der Plangebiete trägt zur Frischluftentstehung bei und mindert die Staub- und Schadstoffanreicherung.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf Klima / Luft zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

In Bezug auf das Plangebiet besteht bereits eine kleinklimatisch wirksame Versiegelung und Bebauung. Die zusätzliche Neuversiegelung wird hier keine erheblichen Veränderungen mit sich bringen. Die vorhandene Waldfläche („Dreieckswäldchen“) im Osten der Plangebiete wird i.W. erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Status Quo auf der Fläche bleibt erhalten, es werden lediglich Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorgenommen, die den Erhalt der Bäume, insbesondere der Habitatbäume berücksichtigen. Die Gehölzfläche im Norden geht durch die Errichtung der neuen Parkplatzfläche verloren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit keinen wesentlichen Änderungen der klimatischen Verhältnisse zu rechnen.

Auf Grund der Vorbelastungen sowie durch die starke Überprägung des Kleinklimas durch die großklimatische Wettersituation sind die Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch das Bauvorhaben als unerheblich einzustufen. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die begrenzte Ausdehnung des Vorhabens nicht beeinflusst.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Ergebnis: Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft kommt es bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen.

7.2.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Die Plangebiete werden im Norden von der Travemünder Landstraße geprägt, die nördlich und südlich von Gehölzstreifen gesäumt ist. Im Osten schließt sich an das Plangebiet der historische Ortskern von Travemünde an. Im Süden schließen sich weitere Gewerbeflächen, Wasserflächen und der Skandinavienkai an. Die Gehölzflächen des Plangebietes stellen damit ein Grünelement innerhalb des Stadtgefüges dar. Entlang der Travemünder Landstraße stehen Bäume (Birken) zum Teil innerhalb geschlossener Gehölzbestände und zum Teil als Einzelbäume (vgl. Abb. 8)

Die Parkplatzfläche Baggersand ist von Gehölzen umgeben und ist vollständig versiegelt (vgl. Abb. 9). Der südliche Bereich des Plangebietes wird von gewerblichen Bauten geprägt (vgl. Abb. 12-13). Daran schließt sich der Hafen mit Liegeplätzen für Segel- und Motorboote sowie Verkaufsständen für frischen Fisch (vgl. Abb. 14) und der Wohnmobilstellplatz an.

Nach dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck handelt es sich beim nördlichen Bereich der Plangebiete um den Landschaftstyp „Stadtlandschaft – Siedlung“ und beim südlichen Bereich um den Landschaftstyp „Stadtlandschaft – Industrie/ Gewerbe“. Die Gewerbe- und Parkplatzflächen werden im Landschaftsplan mit einer sehr geringen Wertstufe bewertet. Die Gehölzflächen erhalten dagegen eine hohe Wertstufe.

Abb. 8: Gehölzbestand entlang der Trav. Landstraße

Abb. 9: Parkplatz Baggersand, Blick aus Südwesten

Abb.10: Weg zwischen „Dreickswäldchen“ und Parkplatz „Baggersand“

Abb. 11: „Dreieckswäldchen“ mit vorgelagerten Weidenbäumen

Abb. 12: „Verwaltungsgebäude „Trave Docks“ (Auf dem Baggersand 17) mit Baumbestand

Abb.13: Gewerbehalle Am Baggersand 15

Abb. 14: Hafenfläche

Quelle Abb. 8 bis 14 jeweils eigenes Foto vom 10.08.2015

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Infolge der Baumaßnahmen ist aufgrund von Baustellenverkehr sowie Material- und Bodentransporten von temporären Beeinträchtigungen durch Schall- und Schadstoffemissionen bzw. Erschütterungen auszugehen. Aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet ist im Umfeld der Plangebiete demzufolge nur mit geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch den Bau der Gebäude, Straßen, Parkplätze etc. zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da es sich beim dem Plangebiet in erster Linie um gewerbliche Flächen im Hafenbereich und die zentrale Parkfläche „Baggersand“ handelt, die für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung haben ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht von erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild auszugehen. Für die geplanten Gebäude werden maximale Höhen von ca. 14,00 m über Gelände auf dem Baggersand, ca. 17,00 m über Gelände im Bereich Fischereihafen und ca. 23,00 m über Gelände für das Bestandsgebäude Auf dem Baggersand 17 festgesetzt. Das Landschaftsbild wird sich im Bereich der derzeit vorhandenen Waldfläche verändern. Die Waldfläche ist bereits heute von Verkehrstrassen (Straßen, Eisenbahnstrecke) umgeben und somit vorbelastet. Die Parkplatzflächen im Norden und Westen der Plangebiete werden mit Gehölzen eingefasst. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist der Erhalt des überwiegenden Teiles des

„Dreieckswäldchen“, die Baumpflanzungen entlang der Straße Auf dem Baggersand sowie die Begrünung der Innenhöfe innerhalb der Wohngebiete anzurechnen.

Da das Plangebiet derzeit fast vollständig versiegelt ist und der Bereich Fischereihafen und Baggersand keine positive landschaftsbildprägende Bedeutung hat, ist durch die Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Mit der Bebauung wird eine Veränderung des Ortsbildes in diesem Bereich einhergehen. Die Bebauung fügt sich in das heterogene Umfeld ein und bildet gleichzeitig ein erkennbares und identitätsstiftendes Quartier mit Wiedererkennungswert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorhandene intensive touristische Nutzung der Plangebiete ist nicht von nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auszugehen.

Ergebnis

In Bezug auf das Landschaftsbild ist bau-/ anlage- und betriebsbedingt nicht von nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter sind als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Zu den sonstigen Sachgütern im eigentlichen Sinn zählen gesellschaftliche Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben, wie Brücken, Türme, Tunnel, aber auch Gebäude etc. Aufgrund der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgte (Baumaterial, usw.) sind sie zu erhalten.[7]

Innerhalb der Plangebiete befinden sich keine geschützten Denkmale. Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und die gewerblich genutzten Hallen zu erwähnen. Das Verwaltungsgebäude im Süden des Plangeltungsbereiches wird planungsrechtlich entsprechend berücksichtigt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Es ist nicht mit erheblichen baubedingten Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans geht die Gewerbehalle im südlichen Bereich des Plangebietes verloren. Es handelt sich hierbei aber um abgängige Gebäude.

[7] Definitionen nach GASSNER et al. (2010)

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist nicht mit erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

7.2.8 Wechselwirkungen

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	**Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern**
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen, Voraussetzung für seine Erholung im bebauten Bereich/ Natur und Landschaft
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Geländeklima, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften - Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima	- Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Mögliche anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung)
Luft	- - Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere - - Mögliche Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - - anthropogene Vorbelastungen (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Tab. 6: Wechselwirkungen.

Soweit für das Vorhaben relevante Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, sind diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Es treten keine erheblich nachteiligen Auswirkungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf, die über die oben beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland in einer strukturellen Anpassungskrise, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Das gegenwärtige Wohnbauflächenpotenzial in Baulücken und Bebauungsplangebieten sowie die durch zukünftige Gebäudeabrisse entstehenden Bauflächen reichen nicht aus, um den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken. Die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau könnte den Zuzug nach Travemünde noch stärker befördern und würde Travemünder Bürgern erleichtern eine neue Wohnung zu finden bzw. Wohnungseigentum zu bilden. Im Wohnbaulandkonzept 2007 und seiner Weiterentwicklung sind mehrere mögliche Neubauflächen, darunter die Fläche Fischereihafen / Baggersand, genannt worden, die seitens der Stadtverwaltung der Hansestadt mittel- bis langfristig, auch über das Jahr 2020 hinaus, in einen Abwägungsprozess einbezogen werden. Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung von Fischereihafen / Baggersand als geplantes Vorhaben mit der Priorität I (Prioritätenliste der Stadtplanung vom September / November 2005) eingetragen.

Wenn auf den Flächen keine Bebauung stattfindet, bleibt der Parkplatz Baggersand sowie die Gewerbehallen am Fischereihafen erhalten und die Gehölzflächen / Wald entlang der Bahnflächen als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten sowie als Nahrungsraum für Fledermäuse erhalten. Es würde keine Attraktivierung des Bereiches mit einer größeren Durchlässigkeit zum Wasser eintreten. Der steigende Wohnungsbedarf würde dann möglicherweise auf ökologisch wertvolleren Flächen gedeckt werden.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.4.1 Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Laubbäume in folgendem Umfang zu pflanzen:
  - mindestens 3 mittelkronige Laubbäume je Innenhof im WA 1
  - mindestens 1 mittel-oder großkroniger Laubaum pro 300 qm Gartenfläche im WA 2

  Anzupflanzende Bäume müssen, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

- Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche, Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ist ein stabiler artenreicher, gestufter Gehölzbestand mit Großgehölzen zu entwickeln.

- Innerhalb der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 8 großkronige Bäume und 5 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Eine gärtnerisch gestaltete Unterpflanzung aus Sträuchern und Stauden ist vorzusehen (vgl. Festsetzung B-Plan).

- Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume entlang der Travemünder Landstraße zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Erhaltungsfläche kann für maximal 4 Zufahrten in einer Breite von jeweils 6,0 m unterbrochen werden(vgl. Festsetzung B-Plan).

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

- Bei der Sanierung des Bürogebäudes/Hochhaus innerhalb des Sondergebietes 3 „Hafenquartier“ sind bei der Sanierung des Gebäudes artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten: Dazu sind im Juni vor Beginn der Sanierung Untersuchungen zur genauen Lokalisierung des Quartiers durchzuführen. Das Quartier ist anschließend (im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 30.09.) unbrauchbar zu machen. Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme) müssen zu diesem Zeitpunkt ortsnah zur Verfügung stehen. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind vor Fällung der Bäume/ vor Beginn der Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme müssen zu diesem Zeitpunkt ortsnah drei Fledermaus-Großraumhöhlen „Typ 1FW“ (Sommer- und Winterquartier für den groß Abendsegler) in Kombination mit drei Vogelkasten „Typ 1B“ und vier Großraum-Wochenstubenhöhlen „Typ 2FS“ (zur Koloniebildung von Kleinstfledermäusen, Pipstrellus-Arten) in Kombination mit vier Vogelkästen des „Typs 1B“ installiert werden (vgl. B-Plan-Festsetzung).

  Pro ausgewählten Baum/ Hangplatz sind ein Fledermaus- und ein Vogelkasten in Kombination zu installieren. Insgesamt sind sieben Hangplätze notwendig. Diese sollten in einiger Entfernung zueinander liegen, um eine Clusterbildung zu vermeiden und den jeweiligen Arten ausreichend Raum zu bieten. Der Fortbestand dieser Quartiere muss dauerhaft gesichert werden. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden (vgl. B-Plan-Festsetzung).

- Vorkehrungen für den Schutz gegen Lärm werden als Festsetzung im Bebauungsplan beschrieben.

- Anlage von Dachbegrünungen (extensive Dachbegrünung) mit Wildkräutern und Gräsern zur Schaffung von Nahrungsflächen für Vögel (vgl. Festsetzung Bebauungsplan) sowie für den Rückhalt von Niederschlagswasser auf der Fläche.

- Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Tiere (Vögel, Fledermäuse, nachtaktive Insekten) sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur (vgl. Festsetzung Bebauungsplan).

7.4.2 Zusammenfassende naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des Baurechtserlasses vom 09. Dezember 2013. Dabei wird die neuversiegelte Fläche als Beeinträchtigung des Bodens und der Verlust von Biotoptypen mit kurzfristig bzw. mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten in Ansatz gebracht. Der südwestliche Teil des B-Plangeltungsbereiches 32.14.00 überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan 32.07.00. Das dort bestehende Planungsrecht wird in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Die Bilanzierung ist in vier Teilflächen gegliedert, um den Ausgleichsbedarf den unterschiedlichen Flächeneigentümern / Eingriffen zuordnen zu können.

Bestand	**Bedeutung für den Naturschutz**	**Größe in m²**	**Versiegelung**	**Ausgleichs-faktor**	**Ausgleichs-bedarf in m²**
(1) Teilbereich Baggersand (WA 2)					
Unversiegelte Fläche	allgemein	2.656	Vollversiegelung	0,5	1.328
Teilversiegelte Fläche	allgemein	-	Vollversiegelung	0,2	_
(2) Öffentliche Straßenverkehrsflächen und der **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg**					
Unversiegelte Fläche	allgemein	2.132	Vollversiegelung	0,5	1.066
Teilversiegelte Fläche	allgemein	-	Vollversiegelung	0,2	-
(3) Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze					
Unversiegelte Fläche	allgemein	8.025	Vollversiegelung	0,5	4.013
Teilversiegelte Fläche	allgemein	-	Vollversiegelung	0,2	-
(4) Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 1 - SO 3)					
Unversiegelte Fläche	allgemein	584	Vollversiegelung	0,5	292
Teilversiegelte Fläche	allgemein	7.317	Vollversiegelung	0,2	1.463
Summe		**20.714**			**8.162**

Tab. 7: Ausgleichsbedarf für unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens (Neuversiegelung)

Biotoptypen gemäß Plan Nr. 1		**Verlust in m²**	**Ausgleichs-faktor**	**Ausgleichsbedarf in m²**		
				gesamt	**(3) Park-platz**	**(2) Straßen-fläche**
Mittelfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte						
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze						
WFy	Laubholzforst	7.997	2	15.993		-
Öffentliche Straßenverkehrsflächen und **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg**						
WFy	Laubholzforst	551	2	1.102		
Gesamt:				**17.095**	7.997	1.102

Tab. 8.: Ausgleichsbedarf für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Arten- und Lebensgemeinschaften

Ansätze	Fläche in m²	davon Flächen in m² anteilig auf			
		(1) Teilbereich Baggersand	(2) öffentliche Straßenverkehrsflächen	(3) öffentliche Parkplätze	(4) Teilbereich Fischereihafen
1. Kompensationsansatz Boden	**8.162**	**1.328**	**1.066**	**4.013**	**1.755**
2. Kompensationsansatz Arten- und Lebensgemeinschaften	**17.095**	**-**	**1.102**	**15.993**	**-**
Kompensationsbedarf flächig gesamt	**25.257**	**1.328**	**2.168**	**20.006**	**1.755**

Tab. 9: Gesamt-Ausgleichsbedarf für unvermeidbare Beeinträchtigungen

Neben den betroffenen, flächig erfassten Biotopen gehen auch Bäume verloren, die einzeln zu berücksichtigen sind. Die entfallenden Einzelbäume sind in Tabelle 10 aufgelistet.

Unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006) fallen:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe,
- Bäume in Reihen (mindestens 3) oder Gruppen (mindestens 5) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe,
- mehrstämmig ausgebildete Bäume mit Stammumfängen von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe,
- Ersatzpflanzungen, die als Ersatzmaßnahme auf Grund des Abschnittes III des Landesnaturschutzgesetzes, auf Grund der Stadtverordnung zum Schutze der Bäume in der Hansestadt Lübeck vom 09.06.1978 oder auf Grund des § 8 dieser Satzung erfolgten, unabhängig vom Stammumfang.

Nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind Ersatzpflanzungen grundsätzlich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Sofern das Pflanzen einheimischer Bäume aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist, können andere, standortgerechte Bäume als Ersatzpflanzung zugelassen werden. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu beseitigenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen (siehe Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck).

Baumnr.	Baumart		Stammumfang [cm]	Ausgleich
(4) Teilbereich Fischereihafen (WA 1, SO 1 – SO 3)				
10	Schwarz-Pappel	*Populus x canadensis Hybride*	420	8
11	Sandbirke	*Betula pendula*	140	2
12	Sandbirke	*Betula pendula*	120	2
14	Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	60	1
15	Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	75	1
16	Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	120	2
17	Sand-Birke	*Betula pendula*	125	2

18	Sandbirke	*Betula pendula*	75	1
18a	Sand-Birke	*Betula pendula*	40	1
18b	Sand-Birke	*Betula pendula*	40	1
19	Stieleiche	*Quercus robur*	145	2
20	Sandbirke	*Betula pendula*	100	1
21	Sandbirke	*Betula pendula*	160	3
22	Sandbirke	*Betula pendula*	150	2
23	Feldahorn	*Acer campestre*	110	2
24	Amerikanische Roteiche	*Quercus rubra*	80	1
25	Silber-Pappel	*Populus alba*	290	5
26	Feld-Ahorn	*Acer campestre*	85	1
26a	Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	40	1
27	Feld-Ahorn	*Acer campestre*	130	2
29	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	100	1
30	Feldahorn	*Acer campestre*	75	1
32	Silber-Pappel	*Populus alba*	370	7
33	Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	90	1
34	Spitzahorn	*Acer platanoides*	160	3
35	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	125	2
36	Sandbirke	*Betula pendula*	140	2
37	Feldahorn	*Acer campestre*	120	2
38	Feld-Ahorn	*Acer campestre*	135	2
39	Robinie	*Robinia pseudoacacia*	160	3
40	Robinie	*Robinia pseudoacacia*	230	4
41	Feldahorn	*Acer campestre*	140	2
42	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	90	1
42a	Spitzahorn[8]	*Acer platanoides*	25	-
42b	Spitz-Ahorn[8]	*Acer platanoides*	25	-
			Gesamtausgleichsbedarf	***72***

(2) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg				
A	Sandbirke	*Betula pendula*	79	1
B	Sandbirke	*Betula pendula*	94	1
C	Sandbirke	*Betula pendula*	79	1
F	Sandbirke	*Betula pendula*	57	1
G	Sandbirke	*Betula pendula*	110	2
H	Sandbirke	*Betula pendula*	110	2
I	Sandbirke	*Betula pendula*	110	2
J	Sandbirke	*Betula pendula*	94	1
K	Sandbirke	*Betula pendula*	110	2
L	Sandbirke[8]	*Betula pendula*	63	-
			Gesamtausgleichsbedarf	***13***

[8] Baum ist nicht nach Baumschutzsatzung geschützt, da der Stammumfang < 80 cm

(3) Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze				
D	Sandbirke	*Betula pendula*	126	2
E	Sandbirke	*Betula pendula*	41	1
			Gesamtausgleichsbedarf	***3***
			Gesamtausgleichsbedarf Teilbereiche	**88**

Tab.10 Einzelbäume, Verlust und Ausgleichsbedarf

Gemäß den Vorgaben der Baumschutzsetzung der Hansestadt Lübeck wurde ein Ausgleichsbedarf für den Verlust von Bäumen ermittelt. Demzufolge sind zur Kompensation 88 Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm erforderlich.

7.4.3 Waldumwandlung, Flächenbedarf und Waldersatz

Die Gehölzflächen nördlich der Travemünder Landstraße und im Bereich des „Dreieckswäldchen“ sind als Waldflächen nach LWaldG eingestuft.

Für die Umwandlung der vorhandenen Waldflächen mit einer Größe von 12.860 m² ist auf Grund des LWaldG und in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Waldausgleich zu leisten (vgl. Tabelle 9). Der Wald ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Gemäß § 10 LWaldG Schleswig-Holstein ist für die Waldumwandlung eine Genehmigung von der unteren Forstbehörde erforderlich und ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Diese Genehmigung bedarf nach § 11 des LNatSchG das Einvernehmen der zuständigen Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck.

Der Waldausgleich im Verhältnis 1:2 ergibt sich in diesem Fall aus der naturschutzfachlichen Bilanzierung. Die Maßnahmen zur Entwicklung einer neuen Waldfläche von insgesamt 25.720 m² (2,57 ha) sind unter Kap. 7.4.4 beschrieben dargestellt.

Flurstück[9]	Biotoptyp	Ausgleich im Verhältnis	Fläche in m²	Kompensations-bedarf in m²
78/9	WFy	1:2	8.837	17.674
83/103	WFy	1:2	4.023	8.046
Gesamtsumme:			**12.860**	**25.720**

Tab. 11 Ausgleichsbedarf nach LWaldG

7.4.4 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete eine Dachbegrünung festgesetzt. Dazu sind im Plangebiet die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Dabei ergibt sich die für die Kompensation anrechenbare Fläche der Dachbegrünung aus der Gebäudefläche (Baugrenze) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete.

[9] Gemeinde Hansestadt Lübeck, Gemarkung Travemünde, Flur 6

Diese Gebäudefläche wird von der Fläche der darunterliegenden Tiefgarage abgezogen. Die verbleibende Fläche wird zu 50% zur Dachbegrünung hinzugerechnet, sodass sich die Gesamtfläche der Dachbegrünung aus der Gebäudefläche und der „Restfläche“ der Tiefgarage ergibt. Nach Baurechtserlass ist eine Dachbegrünung zu 50% anrechenbar. Allerdings sollte die Ermäßigung nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen. Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens beträgt insgesamt 8.162 m². Die Hälfte davon sind 4.081 m². Daraus ergibt sich: von der Gesamtfläche an Dachbegrünung von 9.841 m² können 4.081 m² als Kompensationsfläche angerechnet werden.

Bezeichnung	Fläche [m²]	Anrechenbarkeits-faktor	Anrechenbare Kompensationsfläche [m²]		
			Gesamtfläche	(1) Teilbereich Baggersand	(4) Teilbereich Fischereihafen
Kompensations-bedarf Boden	8.162		**8.162**	1.328	1.755
Dachbegrünung	19.682	0,5	**9.841**		
Anrechenbare Fläche nach Baurechtserlass			***4.081***	*664*	*878*
Restbedarf Kompensation Boden			***4.081***	*664*	*878*

Tab. 12: Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches

Der Ersatz für die Einzelgehölze kann zum Teil innerhalb des B-Plangeltungsbereiches erbracht werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Pflanzung von ca. 20[10] Ersatzbäumen innerhalb der Gartenflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 vorgesehen (vgl. B-Plan Festsetzung). Hinzu kommen neun mittelkronige Laubbäume[11], die gemäß Festsetzung des B-Plans in den Innenhöfen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu pflanzen sind. Daraus ergeben sich insgesamt 29 Bäume, die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können.

Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen

Der Großteil des Bedarfs an zuzuordnenden Ausgleichsflächen liegt im Flächenbedarf für die Ersatzaufforstungen begründet. Dieser Kompensationsbedarf von 2,57 ha deckt den verbliebenen Bedarf für Versiegelung sowie Eingriffe in Arten- und Lebensgemeinschaften grundsätzlich ab. Für offene Biotope wird im Zusammenhang mit dem Ersatzbedarf an 59 Einzelbäumen eine 8.400 m² große Fläche zusätzlich ausgewiesen.

Im Westen der Hansestadt Lübeck, im Bereich Niendorf-Moorgarten ist eine größere zusammenhängende Maßnahme geplant. In diesen Maßnahmen ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 2,57 ha und eine Gehölzentwicklung und Sukzession mit Bäumen (59 Stück) im Umfang von 0,84 ha vorgesehen.

7.4.5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches dienen der Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie der Kompensation unvermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen werden an-

[10] Es ist von einer Gartenfläche in den Wohngebieten von ca. 6.000 m² auszugehen. Bei der Festsetzung ein Laubbaum / 300 m² Gartenfläche ergibt sich eine Gesamtanzahl von 20 Bäumen

[11] In den Innenhöfen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind pro Hof mindestens drei mittelkronige Laubbäume zu pflanzen

teilig nach der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen den Baugrundstücken gemäß Tabelle 13 zugeordnet.

Ansätze	Kompensationsbedarf		Lage der Fläche	Beschreibung der Maßnahme	anrechenbarer Kompensationsumfang
	in m²	in ha			in m²
Biotope / Wald					
Öffentliche Parkplätze					
Wald	17.674	1,77	Lübeck-Moorgarten	Ersatzaufforstung	17.674
Öffentliche Straßenverkehrsflächen					
Wald	1.102	0,11	Lübeck-Moorgarten	Ersatzaufforstung	1.102
Öffentliche Grünflächen					
Wald	6.944	0,69	Lübeck-Moorgarten		6.944
Summe		***2,57***			***2,57***
Für die anderen Teilbereiche ist keine Kompensation erforderlich.					
Boden					
(1) Teilbereich Baggersand					
Neuversiegelung	1.328	0,13	Innerhalb des B-Plan Geltungsbereichs	Dachbegrünung innerhalb des Teilbereichs Nord (WA 2 und WA 3)	Anteilig 664
			Lübeck-Moorgarten	Entwicklung von Gehölzen	Anteilig 664
(2) öffentliche Straßenverkehrsflächen					
Neuversiegelung	1.066	0,11	Lübeck-Moorgarten	Entwicklung von Gehölzen	Anteilig 1.066
(3) öffentliche Parkplätze					
Neuversiegelung	4.013	0,40	Lübeck-Moorgarten	Entwicklung von Gehölzen	Anteilig 4.013
(4) Teilbereich Fischereihafen					
Neuversiegelung	1.755	0,18	Innerhalb des B-Plan Geltungsbereichs	Dachbegrünung innerhalb des Teilbereiches Fischereihafen (WA 1)	Anteilig 878
			Lübeck-Moorgarten	Entwicklung von Gehölzen	Anteilig 878
Summe	***25.257***	***2,53***			

Tab. 13: Übersicht und Zuordnung der Kompensationsmaßnahme

7.4.6 Beschreibung der Maßnahmen

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die mit der Entwicklung des Gebietes verbundenen Eingriffe können nur zum Teil im Geltungsbereich erbracht werden. Der weitere flächenhafte Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung, den Verlust von Waldflächen, flächigen Gehölzbeständen und Einzelbäumen sowie artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen muss somit auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Im Westen der Hansestadt Lübeck, im Bereich Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14) ist eine größere zusammenhängende Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe geplant. In diesen Maßnahmen ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 2,57 ha, eine Gehölzentwicklung und Sukzession mit Bäumen (59 Stück) im Umfang von 0,84 ha vorgesehen.

Durch Bebauungsplanfestsetzungen werden die auf den externen Ausgleichsflächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dem Vorhaben „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird außerdem vertraglich gesichert.

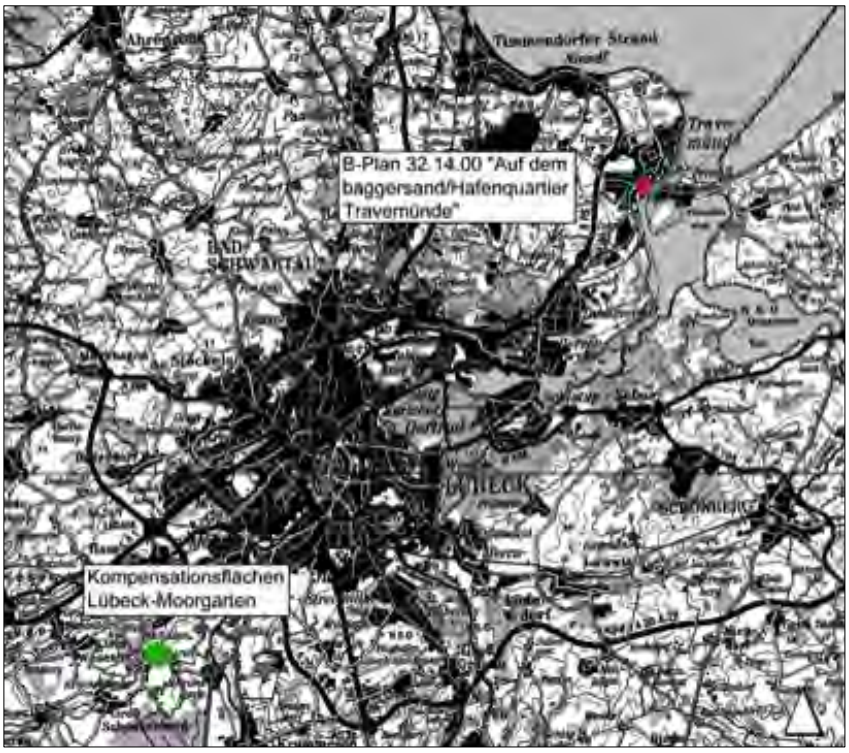


Abb. 15 :Lage der Kompensationsflächen

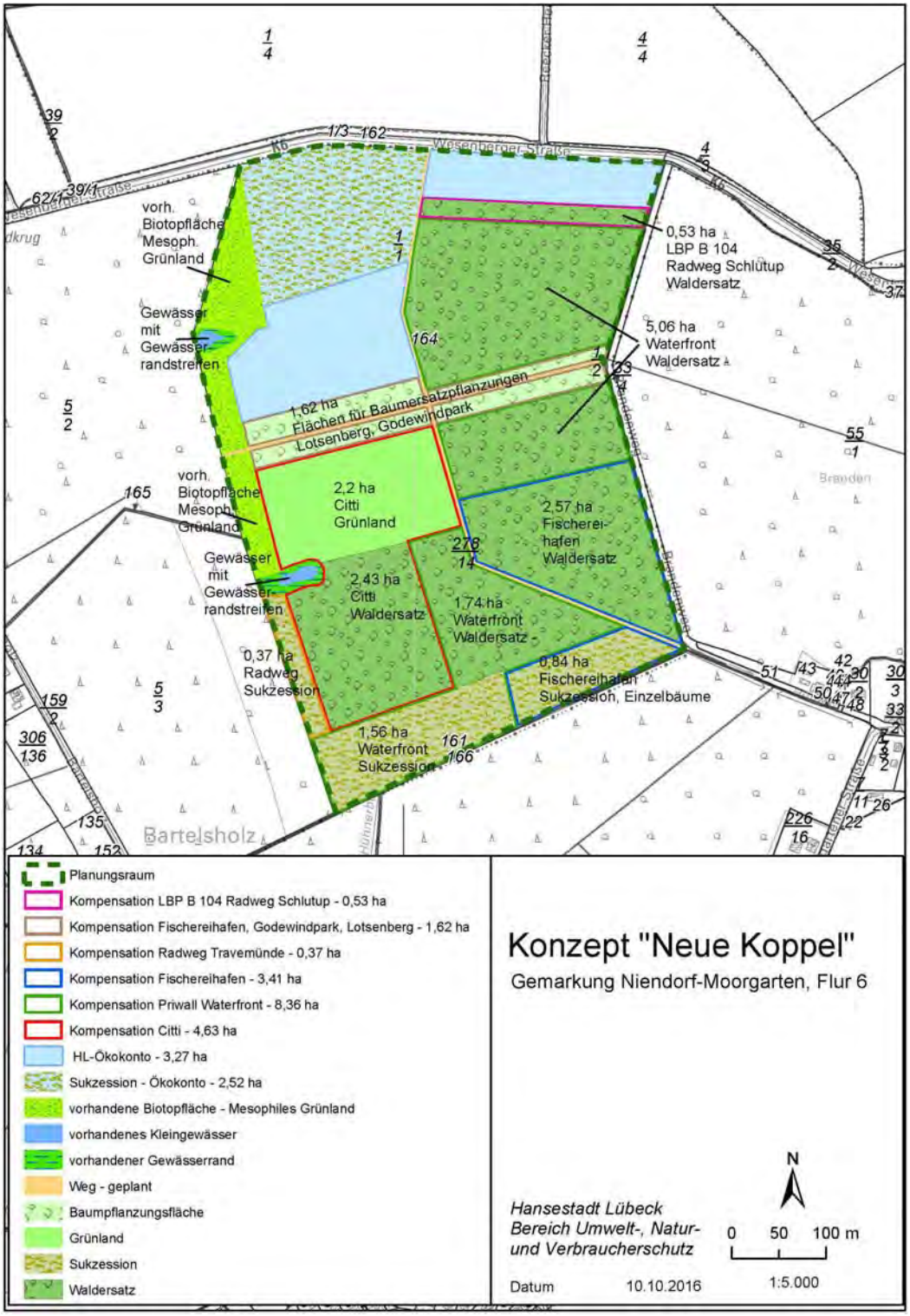


Abb. 16: Aufteilung „Neue Koppel“*(ohne Maßstab)*

Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung: Die Rodung von Bäumen, Gehölzen und der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. eines Jahres erfolgen.

- Baum Nr. 19, 24 & 25 (vgl. Abb. 6) sind nach gegenwärtigem Planungsstand abgängig und besitzen eine Winterquartiereignung für Fledermäuse. Diese sind vor der geplanten Fällung durch eine winterliche Besatzkontrolle im oben genannten Zeitraum zu überprüfen (Endoskopie). Anmerkung: Die winterliche Besatzkontrolle sollte durch eine fachkundige Person erfolgen.

- Die Sanierung des Hochhauses hat händisch und nicht mit schweren Baumaschinen zu erfolgen

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Hochhaus soll im Zuge der Neugestaltung des Hafengeländes saniert werden. Da für das Gebäude Hinweise auf eine Ganzjahresnutzung durch Zwergfledermäuse vorliegen, sind in diesem speziellen Fall spezifische Ausgleichsmaßnahmen bzw. Vorgehensweisen notwendig. Es sind zwei Varianten möglich bzw. denkbar, die im Folgenden beschrieben werden sollen:

Fledermäuse

- *Variante 1*: Es können die gemäß LBV-SH (2011) vorgegeben Abrisszeiträume für Gebäude und Bauwerke berücksichtigt werden. Für Pipistrellus-Arten sind das die Zeiträume 15.03.-30.04. und 15.08.-30.09., in denen das Gebäude saniert werden könnte, ohne das mögliche Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu Grunde gelegt werden können. Während dieser Zeiträume ist allerdings das Brutvorkommen von Vögeln zu beachten.

- *Variante 2*: Da das Gebäude allerdings saniert und nicht abgerissen werden soll, sind die oben genannten Zeiträume relativ kurz bzw. begrenzt. Die Umsetzung einer vollständigen Sanierung innerhalb der Zeiträume wird als nicht realistisch angesehen. Daher sollten nach Möglichkeit im Vorwege im Juni eines Jahres während der Wochenstubenzeit mindestens eine (besser zwei) Ausflugkontrollen durchgeführt werden, um einen konkreten Nachweis eines noch bestehenden Zwergfledermausquartiers im Gebäude zu erbringen und dieses nach Möglichkeit exakt zu lokalisieren. Hierzu sind zwei Personen am Boden und zwei Person auf dem Dach/Balkon des Gebäudes erforderlich. Sollten keine Ausflüge von Fledermäusen beobachtet werden, kann problemlos mit der Sanierung ab Mitte/Ende Juli eines Jahres nach der Hauptwochenstubenzeit begonnen werden. Werden während des Rückbaus der Verkleidung wider Erwarten tagsüber Fledermäuse gefunden, sollten diese hängen gelassen werden. Der Rückbau ist an der Stelle zu stoppen. Da das Quartier nun hell und somit für Fledermäuse unbrauchbar geworden ist, werden die Tiere i.d.R. das Quartier nicht weiter nutzen (dies bedingt natürlich den Fortgang des vorsichtigen, händischen Rückbaus). Geht durch die Sanierung ein Ganzjahresquartier bzw. Wochenstube der Zwergfledermaus verloren, ist in dem neu sanierten Gebäude oder in einem benachbarten Neubau eine Installation von Ausweichquartieren mit einer Ganzjahreseignung notwendig. Dies kann mit einem gewissen „time-lag“ toleriert werden, d.h. dass die Ausweichquartiere innerhalb von 1-2 Jahren hergerichtet sein sollten. Für eine solche Maßnahme eignen sich die Ganzjahres-Einbauquartiere „Typ 1WI“ (dieser Kastentyp wird in das Mauerwerk integriert und ist trotzdem selbstreinigend) oder „Typ 1WQ“ der Fa. Schwegler. Für den Verlust eines Ganzjahres-Quartiers (Wochenstube/Winterquartier) wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:5 gefordert (vgl. LBV-SH 2011).

Brutvögel

- Brutvögel der Gehölze: Es besteht artenschutzrechtlich zusätzlich zu den Aufwertungsmaßnahmen im Pangebiet ein externer Ausgleichsbedarf von ca. 2,3 ha, auf denen ein strukturreicher Wald mit Lichtungen zu entwickeln ist.

- Für Haussperling und Hausrotschwanz sind an den neuen Gebäuden Ersatznistmöglichkeiten zu schaffen. Es sind in geeigneter Lage mind. 2 x (3+5+4) Halbhöhlenkästen anzubringen bzw. Nischen baulicherseits unter Dachvorsprüngen u. ä. vorzusehen. Diese können auch der Bachstelze dienen.
- Für den Turmfalken ist an dem sanierten Bürogebäude ein Turmfalkenkasten anzubringen.
- Im Betrachtungsraum sind 4 künstliche Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

- Nach gegenwärtigem Planungsstand gehen Höhlenbäume mit einer allgemeinen Quartierfunktion (Tages-, Wochen- und Winterquartiereignung) für Fledermäuse verloren. Davon besitzen vier Bäume eine Wochenstubeneignung (Baum Nr. 17, 19, 24 & 25, vgl. Abb. 6) und davon drei Bäume sogar eine Winterquartiereignung (Baum Nr. 19, 24 & 25). Gemäß LBV-SH (2011) ist der Verlust einer nachgewiesenen Wochenstube bzw. eines Winterquartiers oberirdisch im Verhältnis 1:5 auszugleichen (betrifft Pipistrellus-Arten und den Großen Abendsegler). Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der Tatsache, dass es sich um potenzielle Höhlenbäume handelt, sollte ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 als ausreichend erachtet werden. Dementsprechend sind folgende Kasteninstallationen als Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Fällungen/Bauarbeiten notwendig: 1. Ortsnahe Installation von drei Fledermaus-Großraumhöhlen „Typ 1 FW“ (Sommer- und Winterquartier für den Großen Abendsegler) in Kombination mit drei Vogelkasten „Typ 1 B“, 2. ortsnahe Installation von vier Großraum-Wochenstubenhöhlen „Typ 2 FS“ (zur Koloniebildung von Kleinstfledermäusen, Pipstrellus-Arten) in Kombination mit vier Vogelkästen des „Typs 1 B“.
  Anmerkung:
  1. Pro ausgewählten Baum/Hangplatz sind ein Fledermaus- und ein Vogelkasten in Kombination zu installieren. Insgesamt sind sieben Hangplätze notwendig. Diese sollten in einiger Entfernung zueinander liegen, um eine Clusterbildung zu vermeiden und auch um den jeweiligen Arten ausreichend Raum zu bieten. Es wird empfohlen, die Installation von einem fachkundigen Biologenbüro durchführen zu lassen. Die oben beschriebenen Kastentypen bietet z.B. die Fa. Schwegler an (nähere Information hierzu finden sich unter www.schwegler-natur.de (Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH, Heinkelstr. 35 in 73614 Schorndorf, Tel.: 07181-977450, info@schwegler-natur.de).
  2. Alle oben genannten Kästen sind nicht wartungsfrei. Das bedeutet, dass die Kästen regelmäßig gereinigt werden sollten, damit die volle Funktionsfähigkeit garantiert wird. Die Reinigung/Wartung sollte von einer fachkundigen Person durchgeführt werden.

7.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7.5.1 Methodik

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden unter Berücksichtigung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter und unter Berücksichtigung von Festsetzungen beurteilt, die zur Vermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen getroffen werden (siehe im Detail in Kap. 7.4). Berücksichtigt werden auch vorhandene Vorbelastungen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes hinaus und ergibt sich aus den zu erwartenden Vorhabenwirkungen. So bleiben z.B. Beeinträchtigungen des Bodens weitgehend

auf die eigentlichen Plangebiete beschränkt, visuelle Auswirkungen auf das Landschaftsbild gehen über die Plangebiete hinaus. Weitere Kriterien für die Abgrenzung sind naturräumliche Gegebenheiten, Relief, Nutzungsstruktur und Raumkanten. Innerhalb des Untersuchungsraumes werden alle Schutzgüter flächendeckend in der erforderlichen Schärfe erfasst, bewertet und im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen untersucht.

Bei der Bedeutung wird i.d.R. zwischen „allgemeiner“ und „besonderer“ Bedeutung unterschieden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden, soweit mit Auswirkungen zu rechnen ist, drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Intensität. Die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebenden Erfordernisse werden auf Grundlage des Baurechtserlasses ermittelt.

7.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wesentliche, entscheidungsrelevante Unterlagen und Auswirkungen wurden nach den aktuell gültigen Standards ermittelt und bewertet.

Innerhalb der entscheidungsrelevanten Kriterien im vorliegenden Umweltbericht sind folgende Kenntnislücken und Schwierigkeiten aufzulisten:

- Lokalklimadaten liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Die Bedeutung und Funktion des Klimas im Untersuchungsraum erfolgte über die Interpretation von Regionalklimadaten in Verbindung mit topographischen Strukturen.
- Die Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern (Wechselwirkungen) können aufgrund fehlender, wissenschaftlich fundierter Grundlagenermittlung nur generalisierend ermittelt und dargestellt werden. Die Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Schutzgüter sind in ihrer addierenden, potenzierenden aber auch vermindernden oder aufhebenden Wirkung nur vom Grundsatz her und nicht qualitativ oder in Größenordnungen ermittelbar.

7.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung, z.B. nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung).

Für die außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde die Fertigstellung anzuzeigen und anschließend nach 5 Jahren ein Protokoll über den Entwicklungszustand vorzulegen. Es ist zu prüfen ob die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen ihre Aufgabe erfüllen.

Eine Erfolgskontrolle, ob die ökologische Kompensationsmaßnahme die vorgesehene Zielrichtung auch tatsächlich erreicht und somit ein Vollausgleich entsteht, muss in diesem Fall nicht gesondert überprüft werden, da Ökokonten bei Abbuchung sowieso durch die untere Naturschutzbehörde überprüft werden müssen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck sind folgende Maßnahmen vorgesehen

– Kontrolle des Schutzes wertvoller Bereiche und Gehölzstrukturen während der Bauphase;

- Stichprobenhafte Überprüfung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze, der anzupflanzenden Eingrünungen sowie der Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Bei der Herstellung der Dachbegrünungen, Tiefgaragenbegrünungen und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wie z.B. dem Aufhängen von Fledermauskästen sind Herstellungs- bzw. Funktionskontrollen durch hierfür qualifizierte Fachleute durchzuführen.

Die Fertigstellungspflege (i.d.R. drei Jahre) ist im Zuge der Baumaßnahme selber zu kontrollieren. Für die weitere Erfolgskontrolle wird zunächst ein Abstand von etwa zwei Jahren, später dann fünf Jahren als sinnvoll angesehen, um die zeitliche Entwicklung/Qualität und die Auswirkungen der Pflegemaßnahmen beurteilen zu können. Falls Defizite festgestellt werden, könnten im Umfeld ggf. zusätzliche Ersatzmaßnahmen erwogen werden.

7.7 Quellen und Literaturverzeichnis zum Umweltbericht

BIOPLAN (2012): Masterplan Fischereihafen Travemünde, Hansestadt Lübeck. Faunistische Potenzialanalyse. Gutachten im Auftrag von TGP-Landschaftsarchitekten. Stand: Februar 2012

BIOPLAN (2015): Zusammenfassung der faunistischen Fachgutachten 2012 bis 2014. Fledermäuse, Brutvögel. Gutachten im Auftrag von TGP-Landschaftsarchitekten. Stand: August 2015

BIOPLAN (2016): Artenschutzbericht, Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Stand: Januar 2016

Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung, Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung, 5. Auflage

Hansestadt Lübeck (2008): Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Hansestadt Lübeck (2010): Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept vom 25.03.2010

Hansestadt Lübeck (2013): Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck mit Stand 20.12.2013

Kühlert/terBalk (2004): Aktualisierung der Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 32.07.00 der Hansestadt Lübeck –Fischereihafen / Baggersand in Travemünde. –Unveröff. Gutachten i.A. der Hansestadt Lübeck

Lutz (2015): FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG-Vogelschutzgebiet DE-2031-401 „Traveförde“ und das FFH-Gebiet DE – 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“. Gutachten im Auftrag von TGP-Landschaftsarchitekten. Stand 11.11.2015

Sachverständigen Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH (2009): Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung. Standort: Auf dem Baggersand 15, 23570 Lübeck-Travemünde. Gutachten Nr.: 0905 100.1, Stand: 29.04.2009

Sachverständigen Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH (2014a): Historische Erkundung. Gutachten Nr. 1405134. Standort: Lübeck-Travemünde „Auf dem Baggersand / Dreieckswäldchen“. Stand 19.05.2014

Sachverständigen Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH (2014b): Orientierende Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung. Gutachten Nr. 1409123.1. Standort: Lübeck-Travemünde „Auf dem Baggersand“. Stand 12.08.2014

Sachverständigen Ring Dipl. Ing. H.-U. Mücke GmbH (2014c): Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung. Gutachten Nr. 1409 123.2. Standort: Lübeck-Travemünde „Auf dem Baggersand“. Stand 12.08.2014

TGP-Landschaftsarchitekten (2015): Masterplan Fischereihafen Lübeck –Travemünde. Landschaftsplanerische Stellungnahme. Stand 09.03.2015

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

8.2 Städtebauliche Verträge

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen sollen unmittelbar durch den Vorhabenträger selbst oder auf dessen Kosten durchgeführt werden. Zur Regelung der bei der Durchführung der Maßnahmen bzw. bezüglich der Kostenübernahme zu vereinbarenden Modalitäten wird die Hansestadt Lübeck vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan folgende städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit dem jeweiligen Entwickler abschließen:

- Städtebaulichen Vertrag
- Erschließungsvertrag
- Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

9. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Verkauf der städtischen Liegenschaft Baggersand ist mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen. Die Kaufverhandlungen werden zz. parallel zu den Bauleitplanverfahren geführt.

Für die geplanten Straßenneu- und –umbaumaßnahmen, die Erstellung der Parkplatzanlage und die Neugestaltung der Hafenzone werden Investitionsmittel sowie Unterhaltungskosten erforderlich. Von der Hansestadt Lübeck durchzuführende Baumaßnahmen erfordern eine Mittelbereitstellung und –freigabe durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

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

Nach Realisierung der Baumaßnahmen werden dauerhaft Einnahmen durch Kurabgaben, Steuern, Ausgaben der Gäste in den Ferienwohnungen und damit wirtschaftliche Effekte sowohl für die örtliche Gastronomie als auch für kulturelle Einrichtungen erwartet.

Die durch die geplante Bebauung auf dem Baggersand entfallenden Parkplätze werden ersetzt. Die Einnahmen aus den öffentlich bewirtschafteten Parkplätzen werden somit weiter erzielt.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Am 29. Juni 2006 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck die Aufstellung des Bebauungsplans 32.14.00 beschlossen.

Zum Aufstellungsbeschluss hatten die städtischen Bereiche keine Bedenken, nur folgende Anmerkungen: Seitens des Bereichs Wirtschaft und Liegenschaften wurde angemerkt, dass die vorhandenen Wirtschaftsbetriebe bezüglich Bestand und Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen. Darüber hinaus wurde auf Eigentums- und Pachtverhältnisse hingewiesen. Der Bereich Naturschutz regte an, dass die Entwicklung von Grünflächen innerhalb und am Rande des Plangebietes berücksichtigt werden sollte. Darüber hinaus wurde angemerkt, dass die Erfassung von Brutvögeln und Fledermäuse aktualisiert und auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet werden muss. Eine FFH-Voruntersuchung und die Prüfung des Entwurfes hinsichtlich stadtökologischer Optimierung wurden empfohlen. Von der Unteren Bodenschutzbehörde wurde der Hinweis vorgebracht, dass der Untersuchungsumfang für die Gutachten zu den Altlasten im Rahmen der Behördenbeteiligung bestimmt wird. Die Entsorgungsbetriebe Lübeck wiesen auf vorhandene Entwässerungsleitungen und das Denkmalschutzamt wies auf die vorhandene Erhaltungssatzung für die Gebäude Auf dem Baggersand 2-26 hin.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden bereits weitgehend berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde dir Planung mit Schreiben vom 04.12.2015 gemäß § 11. Abs. 1 des Landesplanungsgesetz angezeigt.

Mit Schreiben vom 29.02.2016 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 32.14.00 und gegen die zugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Auf dem Baggersand / Hafenquartier verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Da der Bebauungsplan 32.14.00 zu großen Teilen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilbereiche erforderlich. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (2012)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.08. bis einschließlich 17.08.2012 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 08.08.2012 in der Bauverwaltung durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in einer eingegangenen Stellungnahme wurden überwiegend die Befürchtung nach dem Verlust der einzigartigen Fischereihafenatmosphäre und der dort vorhandenen Nutzungen geäußert. Daneben wurden Befürchtungen zu erhöhten Verkehrsbelastung und Verkehrsproblemen, zu Parkplatznot sowie zu einer Mehrbelastung an Immissionen geäußert. Darüber hinaus wurden Fragen nach der Höhe der baulichen Anlagen, nach Anzahl und Art der Wohnungen gestellt und in diesem Zusammenhang die Befürchtung geäußert, dass die Wohnungen nicht für die Zielgruppe junge Familien geeignet seien, sondern eher für Top-Verdiener.

Neben den vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde sich erkundigt, ob eine Standortverlagerung für das Haus der Jugend, die Feuerwehr und die Kleingärten geplant sei. Daneben wurden Fragen zum Planungsanlass und zur Priorisierung der Planung in Bezug auf andere Projekte in Travemünde, zum Investitionsvolumen und zu den der Kosten für die Stadt Lübeck sowie zur Vergabe der Grundstücke gestellt.

Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (2016)

Seit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2012 wurde das Konzept überarbeitet und konkretisiert. Aufgrund des großen zeitlichen Abstandes und der neueren Planungen wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Januar 2016 bzw. im Februar durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form von zwei Informationsveranstaltungen am 14.01.2016 und am 18.02.2016 sowie durch Aushang der Unterlagen vom 11.01.2016 bis einschließlich 22.01.2016 durchgeführt. Während der Aushangszeit sowie in der Bürgerveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Bürgerversammlung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurden wie bereits in der Beteiligung im Jahr 2012 die Befürchtung nach dem Verlust der einzigartigen Fischereihafenatmosphäre und der dort vorhandenen Nutzungen geäußert. Daneben wurden Befürchtungen zu erhöhten Verkehrsbelastung und Verkehrsproblemen sowie Belastungen aus dem Schiffsverkehr, zu Parkplatznot sowie zu einer Mehrbelastung an Immissionen geäußert. Weiterhin wurden die Massivität der Bebauung und die Gebäudehöhe kritisiert und Bedenken zu Leerstandsproblematiken und Befürchtungen zur Verödung des Quartiers geäußert. Mehrfach wurde kritisiert, dass die Belange der Fischer nicht ausreichend berücksichtigt werden. Es wurden Bedenken zu den Steganlagen und Bootsliegeplätzen geäußert. Darüber hinaus wurden Fragen nach Anzahl und Art der Wohnungen, sowie nach sozial gefördertem Wohnraum, gestellt.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen mehrerer Bürger wurde vorgeschlagen die Höhe des südwestlichen Gebäudes am Fischereihafen von sechs auf fünf Geschosse zu reduzieren. In der Sitzung des Bauausschusses am 20.06.2016 folgte die Politik diesem Vorschlag nicht, die Höhe des Gebäudes wurde nochmals auf nunmehr vier Vollgeschosse reduziert.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.01.2016 aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt. Es haben sich folgende Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung ergeben:

- Größe und Abstand der (Fisch)Verkaufsstände auf der Hafenzone wurden angepasst
- Die Erschließung des Bereichs Baggersand erfolgt künftig über eine mit GFL Rechten zu belastende Fläche. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich ist durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radfahrer gesichert.
- Verbreiterung der Mischverkehrsfläche (GFL) Auf dem Baggersand von 4,0 m auf 4,5 m
- Reduzierung des südwestlichen Gebäudes am Fischereihafen von sechs auf vier Geschosse (s.o. zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (2016)).
- Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Ergänzung des Kapitels Monitoring
- Zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Trave wurde ein Leitungsrecht zugunsten privater Anlieger im Bereich der öffentlichen Hafenzone festgesetzt.
- Es wurde eine zusätzliche Regelung für die Außenbeleuchtung hinsichtlich insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringstmöglichen Störwirkung getroffen.
- Es wurde eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Travemünder Landstraße und die südöstlich angrenzende Bebauung sowie den Gebäuderiegel im östlichen Bereich des Fischereihafens aus Schallschutzgründen getroffen.
- In der Planzeichnungen des Bebauungsplanes wurde das signifikante Hochwasserrisikogebiet als nachrichtliche Übernahme aufgenommen und es wurden entsprechende Hinweise aufgenommen
- Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein hinsichtlich archäologischer Bodenfunde wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck werden unter IV. Hinweise, Punkt E im Wesentlichen um die erforderliche Genehmigung von Leuchtreklamen ergänzt.
- In der Planzeichnung wurden die Altlasten(verdachts-)flächen gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis formuliert.
- Die Begründung wurde um das Kapitel Notwasserwege ergänzt.
- Die Begründung wurde um die Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen ergänzt.
- Der Umweltbericht wurde um die ruhigen Achsen „Rönnau und Moorbek“ ergänzt.
- Die Begründungen und der Umweltbericht wurden um den Lärmaktionsplan ergänzt.
- Die Begründungen und der Umweltbericht wurden um das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept ergänzt.

- Der Bebauungsplan wurde um die Nebenzeichnung III zu fällende Bäume ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der zugehörigen FNP-Änderung haben zusammen mit den Begründungen sowie vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen im Zeitraum vom 06.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behördenbeteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden pauschal die bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregen und Bedenken aufrecht erhalten. Der Verlauf der K 3-neu mittig durch das Dreieckswäldchen wurde erneut thematisiert und Vorschläge für mehr Grünstrukturen im Plangebiet gemacht (öffentlichen Grünzug entwickeln, Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume, Allee entwickeln, geplante Parkplatzfläche begrünen, Regenrückhaltung naturnah gestalten). Darüber hinaus wurden die Bedenken aufrecht erhalten einen durchgängigen Gehölz- und Waldstreifen zugunsten von Parkplätzen zu versiegeln. Diese sollten durch eine doppelstöckige Parkpalette ersetzt werden, um die Versiegelung zu reduzieren. Zudem wurde auf die Überflutungsgefahr des Parkplatzes bei Vollversiegelung hingewiesen. Hinsichtlich des Themas Artenschutz wurde auf weitergehende Regelungen hingewiesen, die vertraglich zu sichern sind. Das Thema Klimaschutz sollte in der Begründung detaillierter dargelegt werden.

Auch die untere Wasserbehörde verwies pauschal auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Vorgetragen wurden seinerzeit u.a., dass Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie weitere Ausführungen zum Thema Starkregen zu ergänzen sind und der Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren ist.

Die Straßenverkehrsbehörde wurde weiterhin angeregt den Stellplatzschlüssel auf 1,5 zu erhöhen. Zudem wurde die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den westlichen Erschließungsstich am Fischereihafen kritisiert. Darüber hinaus wurde auf Unstimmigkeiten in der Verkehrstechnischen Untersuchung hingewiesen.

Von der Lübeck Port Authority wurde ebenfalls die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für den westlichen Erschließungsstich am Fischereihafen kritisiert.

Die Untere Forstbehörde wies auf den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m zur geplanten Wohnbebauung hin. Zudem waren die Ersatzaufforstung sowie die Ausgleichsflächen aus Sicht der Behörde noch nicht ausreichend dargestellt.

Vom Stadtverkehr Lübeck wurde angeregt die im Bereich Auf dem Baggersand angeordnete Haltestelle nach Fertigstellung des Vorhabens zu verlegen, barrierefrei auszubauen und wieder in Betrieb zu nehmen um die zukünftige Wohnbebauung besser an den ÖPNV anzubinden. Darüber hinaus wurde auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Seinerzeit wurde darauf hingewiesen, dass die Behinderungen des fließenden Verkehrs gering zu halten sind, die Travemünder Landstraße die Vorfahrtsberechtigung behalten sollte. Zudem wurden Hinweise zur Straßengestaltung der Straße Auf dem Baggersand vorgebracht.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck wies auf zu sichernde Kabellagen hin.

Von der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände Schleswig-Holstein (AG-29) wurde die Beseitigung von Gehölz- und Waldflächen, insbesondere zugunsten des Baus von Parkplätzen, abgelehnt. Zudem wird nach Ansicht der AG-29 in Bezug auf den Artenschutz gegen das Bundesnaturschutzgesetz verstoßen.

Der NABU Deutschland trug ebenfalls Bedenken gegen Bodenversiegelungen und Zerschneidung eines Habitats vor. Zudem wurde auf Minimierungsmaßnahmen hingewiesen (Ersatznistmöglichkeiten für Vögel sichern, Probleme durch Brutversuche auf Gründächern entschärfen, Vogelschlag berücksichtigen). Die vorgeschlagenen Überwachungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden begrüßt. Es wurde ergänzend vorgeschlagen diese vertraglich zu sichern.

Die Lübecker Hafengesellschaft hielt ebenfalls ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB pauschal aufrecht. Seinerzeit wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass Einschränkungen des Hafenbetriebs / der Schifffahrt durch die Neuplanung zu vermeiden sind und die Erweiterung des Skandinavienkais zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bei der Bauverwaltung ein.

Von Seiten der Bürger wurde darauf hingewiesen, dass bei der Planung auch ein neuer Standort für Flaschen- und Papiercontainer berücksichtigt werden soll. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich ein Verhältnis von 1:1 zwischen wegfallenden und neuen Parkplatzflächen schon aus heutiger Sicht keinesfalls ausreichend ist und es wurde eine Erhöhung des Stellplatz-Ersatzes auf 1:1,3 oder mehr gefordert. Zuletzt wurde gefordert, dass eine ausreichende Fußgängerwegeverbindung durch das neue Quartier zur Altstadt gewährleistet wird. Die Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit ergab keine Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes.

<u>Änderung und Ergänzungen der Planung nach der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</u>

Hinsichtlich der Trasse der K 3-neu hatte im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung und vor Ausarbeitung des Entwurfs eine erneute Variantenbetrachtung und Abstimmung mit den betroffenen Behörden stattgefunden. Im Ergebnis wurde die gewählte Trasse – auch von der UNB – nach gründlicher Abwägung der Belange als die verträglichste bewertet.

Die von den Behörden z.T. pauschal aufrecht gehaltenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB waren zudem z.T. bereits in den Entwurf eingearbeitet oder klargestellt worden. Auf den Prüf- und Abwägungsbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Planungsrechtliche Umwandlung des gesamten Dreieckswäldchens in öffentliche Grünfläche (nunmehr auch insgesamt ohne Zweckbestimmung), Änderung der Planzeichnung / textlichen Festsetzungen und Anpassung der Begründung und des Umweltberichtes (s.u.). Als betroffene Behörden wurden der Bereich Stadtplanung und Bauordnung, die Untere Forstbehörde, die Untere Naturschutzbehörde, die Kurbetriebe Travemünde als Eigentümer der Fläche, der Bereich Stadtwald und der Bereich Stadtgrün und Verkehr zu einem Abstimmungstermin i.S. eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingeladen. Als Ergebnis wurde die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung für das Dreieckswäldchen von bisher „Wald“ im nördlichen Teil sowie „Öffentliche Grünfläche,

Zweckbestimmung sonstige Grünanlage“ in künftig „Öffentliche Grünfläche“ von den betroffenen Behörden zugestimmt. Mit der planungsrechtlichen Umwandlung der Waldfläche zu Öffentlicher Grünfläche kann die geplante Bebauung in dem vorgesehenen Abstand von 10 m errichtet werden. Der Baumbestand auf der Fläche bleibt in der Örtlichkeit defacto erhalten, es werden lediglich Maßnahmen zur Verkehrssicherung vorgenommen. Die „Habitatbäume“ auf der Fläche sind bei den Verkehrssicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Für die Umwandlung des Waldes ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 vorzunehmen.
Von weiteren mit Schreiben vom 30.08.2016 beteiligten Betroffenen wurden keine Anregung und Bedenken geäußert.

- Neuberechnung der Ersatzmaßnahmen aufgrund des erhöhten Kompensationsbedarf aus der Waldumwandlung, Anpassung der textlichen Festsetzung (Teil B – Text, I.13) und Anpassung des Umweltberichtes sowie der Begründung.
- Detaillierte Angaben zur Kompensationsmaßnahme, Anpassung der textlichen Festsetzung (Teil B – Text, I.13) und des Umweltberichtes sowie der Begründung.
- Die Begründung wurde um die Berücksichtigung von weiteren Klimaschutzbelangen ergänzt.
- Die Begründung und der Umweltbericht wurden redaktionell korrigiert und ergänzt.
- Die textliche Festsetzung 8.4 wurde um den Begriff Hausboote ergänzt.
- Die Planzeichnung wurde im Bereich Baggersand 17 aufgrund einer zeichnerischen Ungenauigkeit klarstellend überarbeitet.
  In der Planzeichnung wurde der Geltungsbereich somit nach Osten an das Hochhaus verschoben und eine Baugrenze entlang des Geltungsbereichs ergänzt. Eine inhaltliche Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden, Änderungen der textlichen Festsetzungen oder der Begründung wurden nicht vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt.
  Als betroffene Öffentlichkeit wurde der Eigentümer des Grundstückes zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgefordert. Der Eigentümer hat die Änderung des Bebauungsplans ohne Begründung abgelehnt.
  Da es sich bei den Änderungen lediglich um eine korrigierende Änderung einer zeichnerische Ungenauigkeit handelt, die im Zuge der Umsetzung des Beschlusses des Bauausschusses in der Auslegungsfassung der Planzeichnung entstanden ist, wird der Stellungnahme des Betroffenen nicht gefolgt.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)

10.3 Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Historisch-Deskriptive Altlastenerfassung für den Bebauungsplan 32.07.00 Teilbereich West – Fischereihafen, Gutachten Nr. 0504 111, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 10.08.2005
- Umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung – Travemünder Landstraße 3 – 5, Gutachten Nr. 0511 115, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 25.11.2005
- Umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung – Auf dem Baggersand 17, Gutachten Nr. 0601 116.2, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 24.05.2006
- Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung – Auf dem Baggersand [Auf dem Baggersand 15], Gutachten Nr.: 0905 100.1, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Hamburg, 04.06.2009
- Historische Erkundung – Lübeck-Travemünde „Auf dem Baggersand / Dreieckswäldchen“ Gutachten Nr. 1405 134, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 14.07.2014
- Orientierende Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung – Auf dem Baggersand [Parkplatz Baggersand, Waldflächen], Gutachten Nr. 1409 123.1, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 07.10.2014
- Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung – Auf dem Baggersand, Gutachten Nr. 1409 123.2, Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 20.10.2014
- Masterplan Fischereihafen Lübeck – Travemünde, Landschaftsplanerische Stellungnahme [Bewertung des Baum-/Gehölzbestands südlich der K 3], TGP-Landschaftsarchitekten, Lübeck, 09.03.2015
- FFH-Verträglichkeitsstudie für das EG-Vogelschutzgebiet DE-2031-401 „Traveförde“ und das FFH-Gebiet DE – 2030-392 „Traveförde, Karsten Lutz , Hamburg Stand 11.11.2015
- Zusammenfassung der faunistischen Fachgutachten 2012 bis 2014 - Fledermäuse, Brutvögel, BIOPLAN - Biologie und Planung, Schellhorn, August 2015, aktualisiert Dezember 2015
- Artenschutzbericht, Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, BIOPLAN - Biologie und Planung, Schellhorn, Januar 2016
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ der Hansestadt Lübeck, LAiRMConsult, Bargteheide, 16.11.2015
- Beurteilung der Geruchsimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ der Hansestadt Lübeck, LAiRMConsult, Bargteheide, 16.11.2015

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ der Hansestadt Lübeck, LAiRMConsult, Bargteheide, 17.11.2015
- Verkehrstechnische Untersuchung, Bebauungsplan 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ der Hansestadt Lübeck, Masuch + Olbrisch Ingenieure für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, 01.05.2016

Lübeck, den 07.10.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Bi

in Zusammenarbeit mit dem Büro

Evers und Küssner, Stadtplaner
Ferdinand-Beit-Straße 7 b, 20099 Hamburg

Anlage 1: Städtebauliches Konzept, Büro petersen pörksen partner, Lübeck, 10/2016.

Anlage 2: Ansicht der Bebauung von der Wasserkante, Büro petersen pörksen partner, Lübeck, 06/2016.

Anlage 3: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck, hier: Lübecker Sortimentsliste, 04/2011.

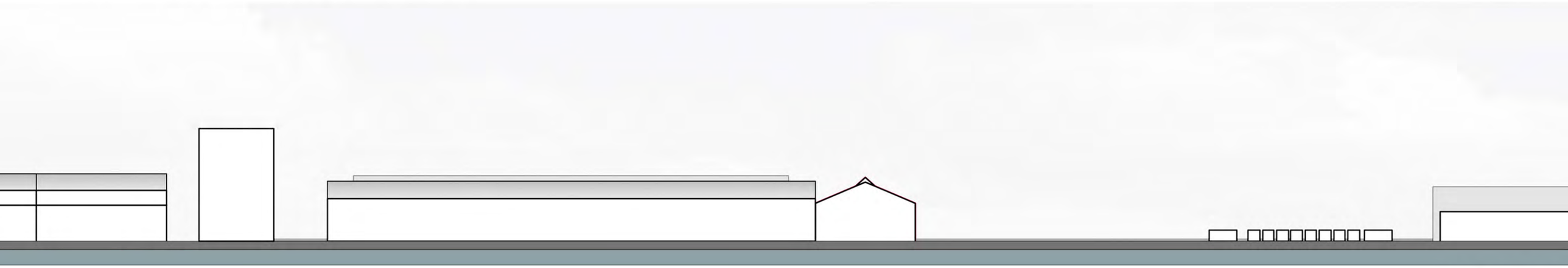
Anlage 4: Bestandsplan mit Biotoptypen und Bäumen, TGP, Lübeck, 04/2016.

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier
Städtebauliches Konzept, Stand 07.10.2016

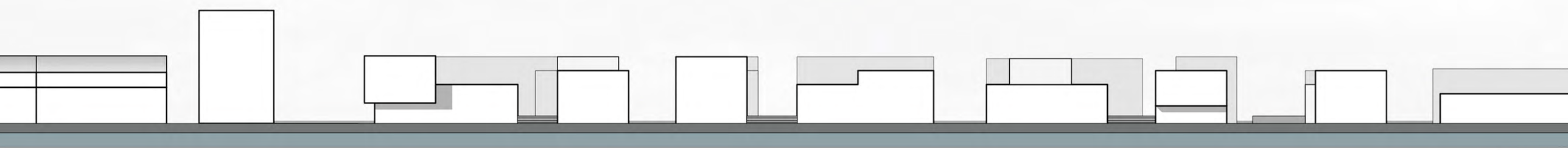
petersen pörksen partner architekten + stadtplaner | bda

Originalmaßstab 1:1000, verkleinert auf A3

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier
Ansicht von der Wasserkante, 20.06.2016



ist_zustand



planung

überlagerung

petersen pörksen partner architekten + stadtplaner | bda

Stand 20-06-2016

Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplans 32.14.00
- Auf dem Baggersand / Hafenquartier -
Sortimentsliste des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts,
Stand April 2011

Teil A Lübecker Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel, ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr, Sportartikel)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans 32.14.00 - Auf dem Baggersand / Hafenquartier
Bestand Biotope, Stand 11.04.2016

Nr.	Baum	dt. Name	Stamm-umfang [cm]
1	Betula pendula	Sandbirke	95
2	Betula pendula	Sandbirke	70
3	Betula pendula	Sandbirke	180
4	Acer campestre	Feldahorn	120
5	Acer campestre	Feldahorn	120
6	Betula pendula	Sandbirke	220
7	Acer campestre	Feldahorn	140
8	Betula pendula	Sandbirke	210
9	Acer campestre	Feldahorn	150
11	Betula pendula	Sandbirke	140
12	Betula pendula	Sandbirke	120
14	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	60
15	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	75
16	Fagus sylvatica	Rotbuche	120
17	Betula pendula	Sandbirke	125
18	Betula pendula	Sandbirke	75
18a	Betula pendula	Sandbirke	40
18b	Betula pendula	Sandbirke	40
19	Quercus robur	Stieleiche	145
20	Betula pendula	Sandbirke	100
21	Betula pendula	Sandbirke	160
22	Betula pendula	Sandbirke	150
23	Acer campestre	Feldahorn	110
24	Quercus rubra	Amerikanische Roteiche	80
25	Populus alba	Silberpappel	290
26	Acer campestre	Feldahorn	85
26a	Fagus sylvatica	Rotbuche	40
27	Acer campestre	Feldahorn	130
29	Acer platanoides	Spitzahorn	100
30	Acer campestre	Feldahorn	75
32	Populus alba	Silberpappel	370
33	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	90
34	Acer platanoides	Spitzahorn	160
35	Acer platanoides	Spitzahorn	125
36	Betula pendula	Sandbirke	140
37	Acer campestre	Feldahorn	120
38	Acer campestre	Feldahorn	135
39	Robinia pseudoacacia	Robinie	160
40	Robinia pseudoacacia	Robinie	230
41	Acer campestre	Feldahorn	140
42	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	90
42a	Acer platanoides	Spitzahorn	25
42b	Chaenomeles spec.	Zierquitte	25

Nr.	Baum	dt. Name	Stamm-umfang [cm]
A	Betula pendula	Sandbirke	79
B	Betula pendula	Sandbirke	94
C	Betula pendula	Sandbirke	79
D	Betula pendula	Sandbirke	126
E	Betula pendula	Sandbirke	41
F	Betula pendula	Sandbirke	57
G	Betula pendula	Sandbirke	110
H	Betula pendula	Sandbirke	110
I	Betula pendula	Sandbirke	110
J	Betula pendula	Sandbirke	94
K	Betula pendula	Sandbirke	110
L	Betula pendula	Sandbirke	63

Zeichenerklärung

Wälder und Forste auf frischen bis trockenen Standorten
- WFy Laubholzforst

Feldgehölze und Baumbestände
- HB Gebüsch
- HE Einzelbäume
- HR Baumreihen
- Einzelbaum mit Bezeichnung

Trockenrasen
- TRa Sonstige Sand-Magerrasen

Siedlungsbiotope
- SBy Sonstige Wohnbebauung
- SKa Anleger (schwimmend oder auf Pfeilern)
- SIg Gewerbegebiete
- SVg Straßenbegleitgrün
- SVs Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche
- SVt Teilversiegelte Straßenverkehrsfläche (Parkplatz mit Ziergehölzen)

Schutzgebiete und -objekte
- nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop

Sonstiges/ Planung
- Grenze des Geltungsbereiches - B-Plan 32.14.00
- Einzelbaum entfällt

Änderung / Verteiler	Datum Änderung	Anz.	Datum Verteiler

B-Plan Nr. 32.14.00
"Auf dem Baggersand/ Hafenquartier"

Bestand - Biotope

Auftraggeber: GEV in der Frank-Gruppe

o.M.

Projekt-Nr.: 1326 Blatt - Gr.: 59,4 x 84,1 Plan-Nr. **1**

0 10 20 30 40m

	Datum	Name
bearbeitet	Apr 2016	Auld
gezeichnet	Nov 2015	Auld
geprüft		

Lübeck, den 11.04.2016

TGP
Träger Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon 0451 79982-0
Fax 0451 79982-22
info@tgp-le.de

Originalmaßstab 1:10000, verkleinert auf A3