



► Nr. VO/2021/10318  
öffentlich

Lübeck, 05.08.2021

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Carsten Heckroth (E-Mail: carsten.heckroth@luebeck.de Telefon: 122-6131)

**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 32.26.00 - Helldahl / Leegerwall -**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.08.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.09.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.10.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.11.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – wird gemäß § 16 (1) BauGB in der vorliegenden Fassung (s. Anlage 1) beschlossen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Anordnung der Veränderungssperre nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)  
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein  
 Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**  
siehe Anlage 3

**Anlagen:**

- 1 - Satzung der Hansestadt Lübeck über die Anordnung einer Veränderungssperre
- 2 - Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Veränderungssperre
- 3 - Begründung zur Anordnung der Veränderungssperre

Senatorin Joanna Hagen

# **SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**

über die

## **Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 32.26.00 - Helldahl / Leegerwall -**

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird nach der Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 25. November 2021 folgende Satzung erlassen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 32.26.00 - Helldahl / Leegerwall - wird eine Veränderungssperre angeordnet. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 3**

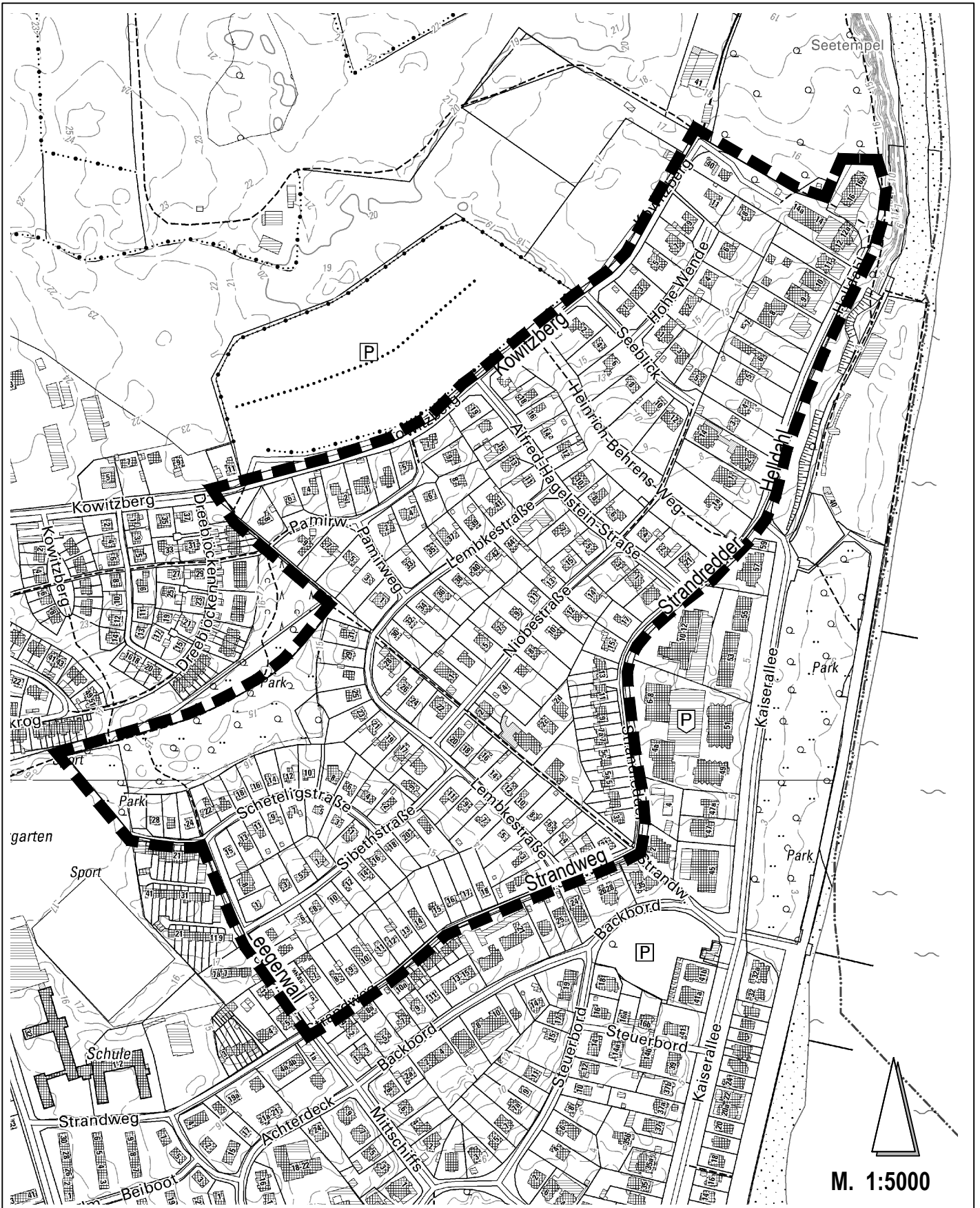
#### **Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, soweit sich gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine kürzeren Fristen ergeben, die Satzung nicht vorher gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert oder sie gemäß § 17 Abs. 4 oder Abs. 5 BauGB außer Kraft gesetzt wird.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lübeck,

Der Bürgermeister



Lageplan gemäß § 1 der Satzung der Hansestadt Lübeck vom .....  
über die Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan 32.26.00  
"Helldahl / Leegerwall"

■ ■ ■ ■ ■ Plangeltungsbereich

# **Begründung zum Beschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 32.26.00 - Helldahl / Leegerwall -**

## **1. Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der Geltungsbereich der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erstreckt sich über den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 32.26.00 - Helldahl / Leegerwall.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde, Stadtbezirk Alt-Travemünde-Rönnau im Norden des Lübecker Stadtgebietes.

Der Geltungsbereich wird im Osten und Südosten von den Straßen Helldahl, Strandredder und Strandweg begrenzt sowie im Südwesten von der Straße Leegerwall. Anschließend verläuft die Grenze entlang der Scheteligstraße nach Westen, an dessen Ende entlang der Grenze des Sportgeländes nach Norden und schließlich entlang des Fußwegs im angrenzenden Park bis zur rückwärtigen Grenze der Grundstücke am Pamirweg und von dort bis zur Straße „Am Kowitzberg“, die die Nordwestgrenze bildet. Die Nordostgrenze verläuft vom nördlichen Ende der Straße „Am Kowitzberg“ bis zum nördlichen Ende der Straße Helldahl entlang der nördlichen Grenzen der letzten Wohngrundstücke bzw. der südlichen Grenze der öffentlichen Grünflächen.

## **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein noch weitgehend homogenes Einfamilienhausgebiet mit überwiegend eher kleinen bis mittelgroßen und ursprünglich ausschließlich eingeschossigen Einfamilienhäusern. Lediglich entlang der Straßen Helldahl und Strandredder gab es bereits vor der planmäßigen Entwicklung und Bebauung des Gesamtgebietes seit 1959 vereinzelte Einfamilienhäuser sowie zwei größere Gebäude mit touristischer Nutzung am Nordende (Bereich Seetempel).

Später entstand entlang der Straße Strandredder eine Zeile mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Doppelhäuser mit Flachdach. In den letzten Jahren sind im Blockinnenbereich Strandredder/Alfred-Hagelstein-Straße/Niobestraße/Lembkestraße einige großformatigere Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser mit Flachdach hinzugekommen in Nachbarschaft zum einzigen vor Entwicklung des Gesamtgebiets bereits bestehenden zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit steilem Krüppelwalmdach. Insbesondere entlang der Straße Helldahl wurden weitere etwa 10 große Mehrfamilienhäuser gebaut bzw. genehmigt, die zudem zum Teil als Ferien- oder Zweitwohnungen genutzt werden. Als städtebaulicher Bezug hierfür können ggf. die großen, bis zu fünfgeschossigen Gebäude in der südlichen Verlängerung entlang der Küste in der Kaiserallee dienen sowie die genannten großen Feriendomizile am Nordende der Straße Helldahl.

Bis auf die öffentlichen Straßen und Grünflächen befinden sich sämtliche Flächen im Privateigentum.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im Flächennutzungsplan ist das ganze Plangebiet als Wohnbaufläche festgesetzt.

Der nördliche Teil des Plangebiets bis zum Fußweg entlang der Rückseite der Grundstücke am südlichen Teil der Lembkestraße wurde seinerzeit auf der Grundlage des Durchführungsplans 91 (DFP 91) von 1959 entwickelt. Dieser wurde später in den Bebauungsplan 32.27-91 Strandredder-Helldahl überführt, aber Anfang der 90er Jahre aus verfahrensrechtlichen Gründen (zu kurze Offenlage) als unwirksam eingestuft, nachdem ein Gericht dies für einen anderen B-Plan mit gleichen Verfahrensmängeln geurteilt hatte.

Das von diesem B-Plan erfasste Plangebiet wurde vor dessen Unwirksamkeit aber praktisch vollständig aus diesem alten B-Plan entwickelt und weist hinsichtlich der Art der Nutzung (Reines Wohngebiet) sowie der Baukörperstellung, Kubatur der Hauptgebäude und Dachformen noch sehr weitgehend die ursprünglichen Vorgaben auf.

#### **4. Aktuelle Ziele der Bebauungsplanung**

Am 07.06.2021 hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck die Aufstellung des Bebauungsplans 32.26.00 - Helldahl / Leegerwall - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2021 bekannt gemacht.

Ziel des Bebauungsplanes 32.26.00 ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen festzulegen, die hier nach wie vor weitaus überwiegend von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern bestimmt werden.

Die weitere Entstehung von maßstabsüberschreitenden Gebäuden, insbesondere Mehrfamilienhäusern, soll verhindert werden. Gleiches gilt für die Nutzung der Gebäude als Ferienhäuser oder -wohnungen bzw. als Zweitwohnung, da dies zu einer nicht erwünschten Veränderung des Charakters des Wohngebiets führt durch ständig wechselnde Bewohner und häufigen Leerstand von Gebäuden außerhalb der Urlaubssaison.

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 32.26.00 wird den genannten für unwirksam erklärten Bebauungsplan 32.27-91 vollständig überschreiben.

#### **5. Erfordernis und Ziel der Anordnung einer Veränderungssperre**

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 32.26.00 soll eine Veränderungssperre angeordnet werden. Anlass sind zahlreiche Bauanträge oder -voranfragen die in den letzten Jahren eingereicht wurden, die regelmäßig maßstabsüberschreitende Vorhaben zum Inhalt hatten und vor allem auf Grundlage bestehender maßstabsüberschreitender Gebäude in der Umgebung genehmigt wurden.

Aus diesem Grund befinden sich mittlerweile in einigen Bereichen des Geltungsbereichs weitere maßstabsüberschreitende Referenzbauten. Diese bestimmen den ursprünglichen Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB teilweise neu, widersprechen jedoch den im Aufstellungsbeschluss genannten Zielen des Erhalts der städtebaulichen Strukturen im Planungsgebiet.

Zudem nimmt die in diesem Gebiet unerwünschte Nutzung für Ferienhäuser oder -wohnungen sowie Zweitwohnungen, bzw. diesbezügliche Anfragen, weiter zu.

Aus diesen Gründe ist die Anordnung einer Veränderungssperre bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes 32.26.00 –Helldahl / Leegerwall - zur Sicherung der verfolgten Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.

#### **6. Geltungsdauer der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, soweit sich gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine kürzeren Fristen ergeben, die Satzung nicht vorher gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert oder sie gemäß § 17 Abs. 4 oder Abs. 5 BauGB außer Kraft gesetzt wird.

Lübeck, den 03.08.2021

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / CHe