



► **Nr. VO/2024/13629**  
**öffentlich**

**Lübeck, 08.10.2024**

## **Vorlage** **-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

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

## **Bebauungsplan 32.25.00 - Mühlenberg / Quellenweg - Aufstellungs-** **beschluss**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
14.10.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.11.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Stadtteil Travemünde zwischen der Straße Mühlenberg und dem Quellenweg gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen geschaffen werden, welche weitgehend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

In Teilbereichen wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine untergeordnete Zweite-Reihe-Bebauung geprüft.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges einschließlich Einstellen der Unterlagen in das Internet und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB soll erfolgen.

## Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	zustimmend
3.700 Entsorgungsbetriebe	zustimmend
4.401 Schule und Sport	zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	zustimmend
5.660 Stadtgrün und Verkehr	zustimmend

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

Ja

Nein- Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüberhinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 6 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

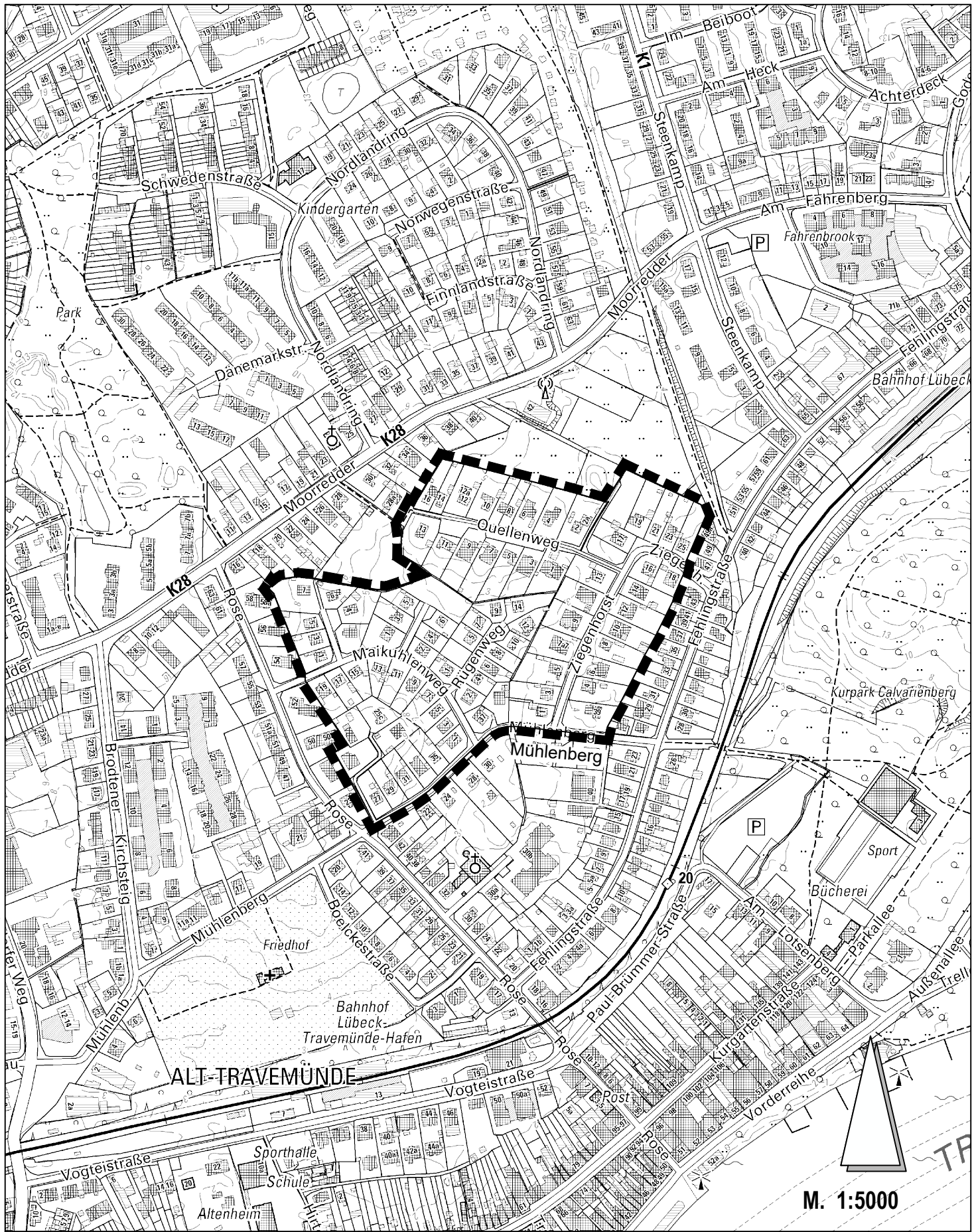
siehe Anlage 2

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2: Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 DES BEBAUUNGSPLANS 32.25.00 - MÜHLENBERG / QUELLENWEG -

█ █ Geltungsbereich

### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg –**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Alt-Travemünde/Rönnau. Begrenzt wird das ca. 10,5 ha große Plangebiet durch die Straße Mühlenberg im Süden, die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung östlich der Straße Rose im Westen, der Bebauung südlich der Straße Moorredder bzw. des Flurstücks 373/2 im Nordwesten, der Bebauung nördlich des Quellenwegs im Nordosten sowie der Bebauung westlich der Fehlingstraße im Osten.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung einiger Bauvorhaben im Geltungsbereich, die im Sinne des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Kubatur als rahmenüberschreitend zu betrachten sind und dadurch und die teilweise damit verbundene deutlich höhere Anzahl an Wohneinheiten und damit auch genutzter Kraftfahrzeuge die bestehende städtebauliche Struktur, den Charakter und das Wohnumfeld der gewachsenen Wohnquartiere, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind, gefährden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da diese Gebäude wiederum eine Vorbildwirkung für zukünftige Bauvorhaben haben und weiterhin ein entsprechender Veränderungsdruck durch neue Bauvorhaben im Quartier besteht.

Der Prozess der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Nutzung als Nebenwohnungen wird durch den Bebauungsplan 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – unterbunden, der im April 2023 in Kraft getreten ist.

##### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg – soll als (Angebots-) Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet handelt und eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> (rund 15.000 m<sup>2</sup>) festgesetzt wird.

#### **2. Ausgangssituation**

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

###### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein noch weitgehend intaktes Einfamilienhausgebiet mit überwiegend kleinen bis mittelgroßen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Lediglich entlang der Straßen Quellenweg und Ziegenhorst sowie in zweiter Reihe am Mühlenberg sind einige teilweise zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden, die den Rahmen der umgebenden vorherrschenden Bebauung überschreiten.

### Verkehrliche Erschließung

Es handelt sich um ein bestehendes Baugebiet, das vollständig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist.

### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist durch seine relativ zentrale Lage in Travemünde gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### Natur und Umwelt / Landschaftsbild und Erholung

Es handelt sich im Plangebiet weitgehend um Einfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser mit eher mäßig strukturierten Hausgärten mit großen Rasenflächen und überwiegend nur untergeordneten Gehölz- oder Strauchstrukturen. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch mittel- bis großkronige Laubbäume sind auf der Mehrheit der Grundstücke nicht oder nur vereinzelt vorhanden.

### Topographie

Das Plangebiet weist Geländehöhen zwischen ca. 3,0 ü. NHN im Süden und ca. 9,0 m ü. NHN im Nordwesten auf. Es liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

### Natur- und Artenschutz

Im Planungsgebiet sind keine Biotopie vorhanden. Aufgrund der überwiegend nur mäßig strukturreichen Hausgärten im Planungsgebiet ist das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kaum zu erwarten.

### Boden, Wasser

Das Plangebiet ist als Einfamilienhausgebiet mit relativ großen Grundstücken gering versiegelt. Zwischen Quellenweg, Ziegenhorst und Maikuhlenweg sind Gräben an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen kartiert, die auf eigenen Flurstücke liegen.

## **2.2 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien**

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

Diese Bewertung zielt auf die Neuinanspruchnahme von Flächen ab. Da es sich um ein bestehendes vollständig erschlossenes Wohngebiet handelt, ist der Standort grundsätzlich geeignet.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen im städtischen Eigentum befinden sich sämtliche Flächen im Privateigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

### Bebauungsplan 32.41.00

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der für den Geltungsbereich weitgehend ein reines Wohngebiet sowie für die erste Baureihe entlang der Straße Mühlenberg ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Für diese Gebiet werden Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nebenwohnungen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sollen in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen werden bzw. für diesen fortgelten.

### Unwirksamer Bebauungsplan 32.51-55

Das Plangebiet wurde seinerzeit auf der Grundlage des Durchführungsplans 55 (DFP 55) von 1962 entwickelt. Dieser wurde später in den Bebauungsplan 32.51-55 – Travemünde-Moorredder – überführt, aber Anfang der 90er Jahre aus verfahrensrechtlichen Gründen (zu kurze Offenlage) aufgrund eines Gerichtsurteils als unwirksam eingestuft.

Das von diesem B-Plan erfasste Plangebiet wurde vor dessen Unwirksamkeit aber überwiegend aus diesem alten B-Plan entwickelt, der die Baukörper gebäudescharf mit Dachform festgesetzt hatte und weist hinsichtlich der Art der Nutzung (Wohnen) sowie der Baukörperstellung und Dachformen noch weitgehend die ursprünglichen Vorgaben auf.

## **3. Übergeordnete Planungen**

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

Ein wesentliches Ziel der Landesplanung (Landesentwicklungsplan SH 2010) ist die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung insbesondere für Ältere und Familien mit Kindern durch Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und den Neubau von Wohnungen bei einer möglichst geringen Inanspruchnahme neuer Flächen (Innenentwicklung).

Der Erhalt der städtebaulichen Struktur dieses Wohngebiets schützt als wichtiges Segment einer bedarfsgerechten diversifizierten Wohnraumversorgung insbesondere Einfamilienhausgebiete mit großem Freiflächenanteil vor allem für Familien mit Kindern.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

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

Das ISEK erkennt Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Tourismus in Travemünde. Das Planungsgebiet soll als Wohnort insbesondere für Familien stabilisiert werden und betont, dass differenzierte Wohnungsangebote in allen Stadtteilen geschaffen werden sollen. Der Beitrag des Wohngebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu diesen Zielen insbesondere für Familien mit Kindern und großem privaten Freiflächenanspruch soll durch den Bebauungsplan gesichert werden.

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

In diesem Konzept wurde 2012 ein moderater Bedarf zusätzlichen Wohnraums bis 2025 konstatiert, der aktuell höher liegen dürfte. Betont wird eine nachhaltige Innenentwicklung aus Brachflächen oder im Bestand. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung eines solchen Bestands unter Wahrung der städtebaulichen und stadträumlichen Struktur.

### **3.5 Konzept zur Anpassung an den Klimawandel**

Die Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017) weist für das Plangebiet eine günstige bioklimatische Situation auf. Zwischen Quellenweg und Maikuhlenweg verläuft eine luft-hygienisch unbelastete Kaltluftleitbahn mit mäßigem Volumenstrom.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich weitgehend um eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Da in der Vergangenheit einzelne rahmenüberschreitende Wohngebäude im Gebiet entstanden sind, die Vorbild für weitere großvolumige Ersatzbauten sein können, soll der vorliegende Bebauungsplan die bauliche Entwicklung gebietsverträglich steuern.

Die Festsetzung der Bebauung wird in der Regel auf die vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt. Da wo es verträglich ist, werden städtebaulich angemessene bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohngebäude vorgesehen, die sich am maßgeblichen Bestand in der näheren Umgebung orientieren. Auf Grundlage von § 34 BauGB wären in einigen Bereichen Gebäude mit deutlich größerer Grundfläche und Kubatur zulässig, da vereinzelt Gebäude vorhanden sind, die den vorhandenen Rahmen bereits überschreiten und als Vorbild prägen. Hier wird über Einzelfestsetzungen im Wesentlichen lediglich der Bestand abgesichert. Dies betrifft insbesondere die vorhandenen Bereiche mit Mehrfamilienhäusern südlich des Quellenwegs und westlich der Straße Ziegenhorst.

In Teilbereichen wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine untergeordnete Zweite-Reihe-Bebauung geprüft im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung und nachhaltigen Innenentwicklung, da die teilweise sehr großen Grundstücke (über 1.000 m<sup>2</sup>) dies grundsätzlich ermöglichen.

## **5. Wesentliche Auswirkungen**

### **5.1 Voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen den Erhalt der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet zum Ziel hat sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder sonstige wesentliche Auswirkungen zu erwarten.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung Kosten für eine Höhenvermessung der bestehenden Straßen und Gebäude.

Bei Festsetzung einer Zweite-Reihe-Bebauung können ggf. zusätzliche Kosten für Baumerfassung und -bewertung entstehen.

## **7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **7.1 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394).

### **7.2 Fachgutachten**

Für die Bauleitplanung sind ggf. folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Baumerfassung und -bewertung

Lübeck, den 27.09.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / CHe