



► Nr. VO/2025/14357  
öffentlich

Lübeck, 23.06.2025

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

## Bebauungsplan 32.26.00 - Helldahl/Leegerwall - Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl/Leegerwall – durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 32.26.00 – Helldahl/Leegerwall – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

### Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

Ja  
 Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
BauGB	

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Kap. 7 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

### **Begründung:**

Siehe Anlage 5

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 2 Bebauungsplan 32.26.00, Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Planoriginal)
- Anlage 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- Anlage 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan 32.26.00, Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

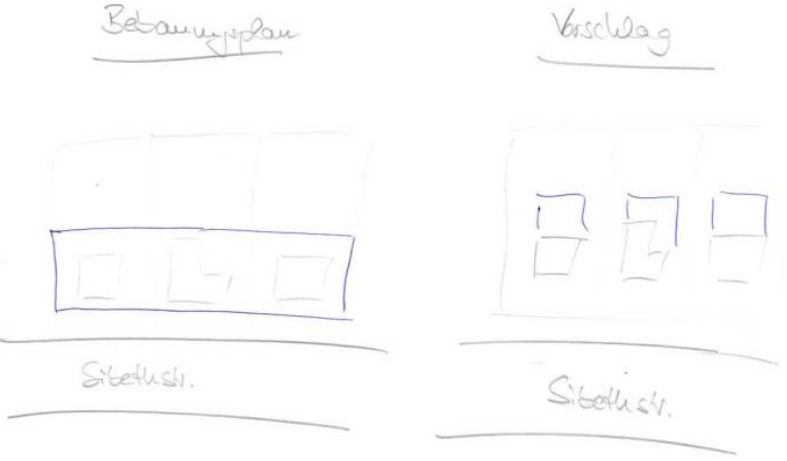
Senatorin Joanna Hagen

**Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 20.06.2025**

**Teil A: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung: Am 15.11.2023 fand in der Stadtschule Travemünde eine Informationsveranstaltung statt, an der ca. 30 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Des Weiteren wurde die Planung auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck zum Download zur Verfügung gestellt und im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 13.11.2023 bis 01.12.2023 ausgehängt. Es gingen während der Beteiligungsfrist 4 schriftliche Stellungnahmen ein. Im Folgenden werden sowohl die während der Informationsveranstaltung als auch die schriftlich vorgebrachten Anregungen ausgewertet.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Eigentümer:in 1</b>		
<p>1.1  Die Baugrenze, innerhalb derer eine Erweiterung statthaft sein soll, ist in aller Regel rechts und links von dem Haus eingezeichnet. Dieses führt zu zweierlei Effekten:  a) Das Erscheinungsbild des Hauses zur Straße hin wird sehr unruhig, wenn man das Gebäude, das ein Spitzdach umfasst, seitlich um einen Flachdachanbau (bzw. max. Schräge von 10 Grad) erweitert.  b) Eine Erweiterung um die max. zugestandene Fläche wird baulicherseits nahezu unmöglich. Somit würde die Verordnung eine Option eröffnen, die faktisch nicht nutzbar ist. Daher schlagen wir die in der Skizze vorgeschlagene Anpassung vor.</p>	<p>a) Anbauten müssen mindestens 5 m von der straßenseitigen Außenwand des Bestandsgebäudes zurücktreten.  b) Die Größe und Anordnung der Baufenster ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption des weitgehenden Erhalts der Siedlungsstruktur, das beinhaltet auch die rückwärtigen Grünbereiche. Auf jedem Grundstück sind signifikante Flächen zur Erweiterung vorhanden. Die zulässige Gesamtgrundfläche kann bei einem Neubau immer innerhalb der Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) umgesetzt werden. Es ist nicht vorgesehen und erforderlich, dass jedes bestehende Gebäude, die zulässige Gesamtgrundfläche inklusive der Anbaumöglichkeit von i.d.R. 170 m<sup>2</sup> voll ausnutzen kann, insbesondere nicht vollständig im rückwärtigen Gartenbereich. Obwohl dies bei nahezu allen Grundstücken möglich sein dürfte.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
		
<p>1.2 Eine komplette Bepflanzung aller Grundstücksaußengrenzen mit 1,5m hohen Hecken wird u. E. zu einer eintönigen und abgeschoteteten Anmutung der gesamten Straße führen und das Stadtbild somit negativ beeinflussen. Hier appellieren wir für eine freizügigere Auslegung und die Genehmigung von Zäunen zur Abgrenzung.</p>	<p>Hecken im gesamten Plangebiet sind bereits jetzt die bei weitem vorherrschende Art der Einfriedung. Es können bei Bedarf niedrigere Hecken oder zusätzlich Zäune hinter den Hecken errichtet werden. Hecken sind aus ökologischen und klimaschützenden Aspekten mehr denn je sinnvoll.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p><b>Nr. 2 Eigentümer:in 2</b></p>		
<p>2.1 Die Aufstellung eines Bebauungsplans im Plangebiet Helldahl / Leegerwall (Bebauungsplan 32.26.00) ist grundsätzlich zu begrüßen, da ein solcher geeignet ist, weitere städtebauliche Fehlentwicklungen im Plangebiet zu verhindern. Sie erscheint auch dringend erforderlich, wie die Fragen aufwerfende Genehmigung von überdimensioniertem Geschosswohnungsbau im Bereich der Straße Helldahl zeigt. Das Ergebnis dieser Genehmigungspraxis durch Beschäftigte der Hansestadt Lübeck wird – siehe Begründung zum Bebauungsplan 32.26.00 -</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Helldahl / Leegerwall -, dort Nummer 1.2, S. 4 – bauplanungsrechtlich als gemessen an § 34 BauGB „rahmenüberschreitend“ qualifiziert. Dieser Einschätzung ist zuzustimmen.</p> <p>Jedermann kann unschwer zu dem Ergebnis gelangen, dass sich – auch – die zuletzt erfolgte Bebauung in der Straße Helldahl (Hausnummern 1a, 1b, 5) in keiner Weise in den von Einfamilienhäusern geprägten Bestand einfügt. Dies betrifft sowohl die Kubatur der im Geschosswohnungsbau errichteten Gebäude als auch das Ausmaß der dortigen Bebauung, die zudem in unvoreilhafter Weise in weiten Teilen als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt wird. Hiervon haben die Lübeckerinnen und Lübecker, zumal Familien mit Kindern, nichts.</p>		
<p>2.2.1</p> <p>Abzulehnen ist demgegenüber die in der Planzeichnung vorgesehene Nachverdichtung in der Straße Helldahl.</p> <p>Die Begründung führt in Nummer 1.2, Seite 4 mit Recht aus, dass an der Straße Helldahl, wo derzeit noch drei Einfamilienhäuser der ursprünglich auch dort vorherrschenden Bauweise stehen, die Struktur zunächst von einzelnen kleinen oder mittelgroßen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt war. Mittlerweile werde die Bebauung durch dreigeschossige Gebäude in zwei Baureihen bestimmt. Eine Bebauung des ganzen Straßenzugs in diesem Umfang wäre an dieser Stelle städtebaulich indes nicht vertretbar.</p> <p>Hieraus zieht der Bebauungsplan überraschenderweise nicht den gebotenen Schluss, eine weitere Verdichtung der bereits rahmenüberschreitenden Bebauung in der Straße Helldahl zu verhindern. Er sieht vielmehr eine erhebliche weitere Verdichtung vor, die durch zusätzliche Bebauung von sieben (!) Grundstücken erfolgen soll. Dabei ist bei mehreren dieser Grundstücke eine Bebauung in der zweiten Reihe vorgesehen, was in der Begründung an eher versteckter Stelle (Nummer 5.2.2, S. 21) ausgeführt wird. Der oberflächliche Leser der Begründung erhält so den Eindruck, dass nur die „Variante Zweite-Reihe-Bebauung“ eine solche Form der Verdichtung vorsieht.</p> <p>In Wahrheit ist es indes so, dass für die Straße Helldahl eine Bebauung in der zweiten Reihe auch in der „Planzeichnung“ vorgesehen ist und nicht nur in der „Planzeichnung – Variante Zweite-</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p> <p>Bei der Bebauung im WA wurde die bisher zulässige Bebauung nach § 34 BauGB (bis zu 900 m<sup>2</sup> Grundfläche mit zwei Mehrfamilienhäusern je Grundstück) bereits wesentlich reduziert. Nunmehr wird auch die Bebauung in der ersten Reihe an der Straße bei einigen Grundstücken noch einmal deutlich reduziert, auch um den Zielen des Bebauungsplans zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen besser gerecht zu werden.</p> <p>Insgesamt sollen die bisher weniger dicht bebauten Grundstücke auf insgesamt bis zu 330 m<sup>2</sup> Grundfläche nachverdichten können. In erster Reihe sollen dort Gebäude bis max. 210 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sein mit zwei Vollgeschossen entsprechend dem kleinsten Mehrfamilienhaus am Helldahl 11 zzgl. 120 m<sup>2</sup> mit einem Vollgeschoss für eine rückwärtige Bebauung entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur, die mehrfach Baukörper im hinteren Grundstücksbereich aufweist.</p> <p>Eine geringere Festsetzung von Grundflächen und überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich und aus Gründen der Gleichbehandlung nicht vertretbar.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Reihe-Bebauung“. Dass es sich – so die Begründung in Nummer 5.2.2, S. 21 – bei der zusätzlichen Versiegelung von sieben Grundstücken um eine „angemessene Nachverdichtung“ auf Grundstücken handelt, die „dort noch ungenutzt“ sind, dürfte nicht zutreffen: die Grundstücke sind sämtlich genutzt – nur eben in einer Weise, die dem Charakter der ursprünglichen Bebauung entspricht. Richtig ist an dieser Stelle lediglich die Darlegung, dass dies „dem Vorschlag für eine verträgliche [sic!] Zweite-Reihe-Bebauung im angrenzenden WR“ entspricht. Sie ist daher ebenso wie dieser Vorschlag, der eben gerade nicht verträglich ist (dazu s. u. II), zurückzuweisen.</p>		
<p>2.2.2 Diese Form der Verdichtung ist nachdrücklich abzulehnen. Es gibt keinerlei Grund dafür, aus der dem herkömmlichen Charakter der Straße nicht entsprechenden Bebauung des Helldahl in den vergangenen Jahren den – falschen – Schluss zu ziehen, die Verdichtung nun weitgehend ungehemmt fortzusetzen. Alles spricht vielmehr dafür, die bereits gemachten Fehler nicht fortzusetzen und durch den Bebauungsplan Sorge dafür zu tragen, dass die ursprüngliche Bauweise die Straße auch weiterhin soweit prägt, wie das derzeit noch möglich ist.</p>	<p>Dies ist aufgrund der nunmehr tatsächlich vorhandenen Bebauungsstruktur nur bedingt möglich. Siehe Beantwortung zu 2.2.1.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>2.3 Umso mehr ist die für das restliche Planungsgebiet vorgestellte „Variante Zweite-Reihe-Bebauung“ abzulehnen. Eine solche „Zweite-Reihe-Bebauung“ auf den im Übersichtsplan gekennzeichneten 38 Grundstücken müsste – wie auf der Hand liegt – zu einer weiteren nachteiligen Veränderung des Planungsgebiets führen, das sich zumindest in weiten Teilen weiterhin als homogen und natürlich entwickeltes Wohngebiet mit über Jahrzehnte gewachsener gärtnerischer Vegetation in unmittelbarer Nachbarbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet Brodtener Winkel darstellt.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Es war nur eine moderate Nachverdichtung mit kleinvolumigen Baukörpern vorgesehen. Die Bebauungsdichte entspräche immer noch einem aufgelockertem Einfamilienhausgebiet, auch da die Grundstücke im Planungsgebiet überwiegend sehr groß sind.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>2.3.1 Die Verwirklichung der als Alternative vorgeschlagenen „Zweite-Reihe-Bebauung“ hätte eine erhebliche nachteilige Veränderung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebiets zur Folge.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Eine rückwärtige Bebauung wäre nur bei etwa 15 % der Grundstücke, die zudem mindestens 950 m<sup>3</sup> groß sein müssten, ermöglicht</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Dies wird z. B. deutlich aus Nummer 2.1 der Begründung (S. 7). Dort wird das Planungsgebiet als ein „noch weitgehend homogenes Einfamilienhausgebiet mit überwiegend kleinen bis mittelgroßen eingeschossigen Einfamilienhäusern“ bezeichnet. Aus der Verwendung des Wortes „noch“ geht deutlich hervor, dass sich dieser Charakter durch weitere Verdichtung nachhaltig, und zwar negativ, ändern würde. Wenn die „Variante Zweite-Reihe-Bebauung“ in Nummer 2.3 der Begründung (S. 10) so beschrieben wird, dass „lediglich in wenigen rückwärtigen Teilbereichen geringfügig und kleinteilig nachverdichtet wird, ohne dass die zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich erhöht wird“, erscheint diese Bewertung schwer nachvollziehbar.</p> <p>Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010). Dies verfolgt gemäß Nummer 3.3 der Begründung (S. 12) das Ziel, Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern und großen privatem Freiflächenanspruch zu sichern. Es ist schwer erkennbar, wie durch eine „geringfügige und kleinteilige Nachverdichtung“ Wohnraum mit großem privatem Freiflächenanspruch gesichert werden kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Nummer 4 der Begründung (S. 15) für die „Zweite-Reihe-Bebauung“ deutlich geringere Grundflächen festgesetzt werden. Eines geht nur: entweder große private Freiflächen oder deutlich geringere Grundflächen.</p>	<p>worden für kleine Einfamilienhäuser mit 100 bis 120 m<sup>2</sup> Grundfläche. Dies wären für Familien mit Kindern hinreichend große und gut geeignete Grundstücke und Häuser gewesen.</p>	
<p>2.3.2. Das gesamte Planungsgebiet ist bereits jetzt zu etwa einem Drittel versiegelt (Begründung Nummer 2.2, S. 9). Nummer 4 der Begründung (S. 13) unterstreicht, dass es Ziel des Bebauungsplans sei, die Versiegelung zu begrenzen und Vegetation und Begrünung zu sichern und zu entwickeln. Mit diesem Anspruch erscheint es schwer vereinbar, eine Nachverdichtung in der von der „Variante Zweite-Reihe-Bebauung“ vorgeschlagenen Form vorzusehen.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Ein Drittel Gesamt-Versiegelung (mit Terrassen, Garagen, Zufahrten, Schuppen, usw.) auf den Grundstücken ist sehr niedrig im Vergleich zu aktuell entwickelten Einfamilienhausgrundstücken, wo dieser Wert in der Regel eher 50 % beträgt.</p>	Tlw. Berücksichtigung
<p>2.3.3. Die Begründung legt in Nummer 5.2.3 (S. 24) eingehend da, welche Parameter zur Ermittlung der Bereiche zur Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine „Zweite-Reihe-Bebauung“ angewendet wurden. Dort fehlt allerdings eine Betrachtung</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Der Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist i.d.R. vorhanden. Sollte dies im Einzelfall nicht der Fall sein, könnte sich dies in Zukunft ändern. Die Zweite-Reihe-Bebauung wäre nur eine Option.</p>	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>dazu, ob bei den betrachteten Grundstücken seitlich überhaupt ein ausreichender Abstand zwischen dem Hauptbaukörper des Bestandsgebäudes und der Grundstücksgrenze besteht, der für eine Zufahrt im Wege einer erforderlichen Pfeifenstielerschließung genutzt werden kann. Ist dieser Abstand nur klein, würde sich der Charakter eines durchgrünten, gartenbezogenen Wohnquartiers gerade auch von der Straßenseite her deutlich verändern. Sollte sich gar herausstellen, dass der Abstand zu gering für eine solche Erschließung ist, hätte dies möglicherweise auch Einfluss auf das in Nummer 5.2.3 der Begründung (S. 24) aufgestellte Erfordernis, dass mindestens die Hälfte der jeweiligen räumlich und städtebaulich zusammenhängenden Bauzeile aus direkt angrenzenden Grundstücken an einer Straße diese Voraussetzungen erfüllen muss.</p>		
<p>2.3.4 Zu Recht sieht die Begründung in Nummer 5.4.3 (S. 30) vor, dass die Vorgartenbereiche zur Sicherung und Stärkung des grünen Siedlungsbildes und um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, zusätzlich zur Eingrünung durch Hecken sowie alle nicht befestigten Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen sind. Diesem Ziel würde eine Pfeifenstielzufahrt indes diametral entgegenstehen. Entsprechendes gilt für die dort dargelegte Untersagung von Schotter- oder Kiesflächen, die einer nachhaltigen klima-, natur- und umweltgerechten Siedlungsentwicklung sowie der Verbesserung der Bedingungen für die Tier- und Pflanzenvielfalt dienen soll: Diese Ziele vertragen sich mit einer – notwendig langen – Pfeifenstielzufahrt nicht.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>2.3.5 Dass es durch die „Variante Zweite-Reihe-Bebauung“ zu einer unzuträglichen Erhöhung der städtebaulichen Dichte käme, ergibt sich auch daraus, dass in Nummer 5.2.4 der Begründung (S. 24 f.) eingeräumt wird, dass für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen jeweils nur die Hälfte der festgesetzten Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke gelten soll.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Diese Festsetzung sollte zu kleine Grundstücke verhindern.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.3.6 In Nummer 6.5.1 (S. 34) der Begründung wird dargelegt, dass die vorgeschlagene Zweite-Reihe-Bebauung für insgesamt 38 Grundstücke mit Gebäudegrundflächen von 100-120 m<sup>2</sup> ca. 4.000 m<sup>2</sup> zusätzliche festgesetzte Grundfläche ergibt. Dies entspreche einer Überschreitung der ansonsten insgesamt nach Bebauungsplan zulässigen Grundfläche von ca. 42.000 m<sup>2</sup> um knapp 10 %. Hierzu ist zunächst anzumerken, dass sich rechnerisch eine Überschreitung von maximal sogar 45.600 m<sup>2</sup> ergibt. Diese erhebliche Überschreitung wird im Folgenden dann wieder heruntergerechnet, ohne dass die Argumentation wirklich nachvollziehbar wäre.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Auch bei einer Zweite-Reihe-Bebauung wäre die rechnerische Gesamt-GRZ unter 0,3 geblieben. Am Helldahl wurde die zulässige zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nach § 34 BauGB zudem verringert.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>2.3.7 Schwer nachvollziehbar sind auch die Darlegungen in Nummer 7 der Begründung (S. 36). Dort wird eingeräumt, dass im Planungsgebiet in den letzten Jahren Bauvorhaben umgesetzt wurden, die den Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB überschritten haben. Hieraus wird geschlossen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan „keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht“ werde. Da die Zweite-Reihe-Bebauung jedoch unweigerlich zu einer zusätzlichen Versiegelung führen wird, sind diese Ausführungen wenig überzeugend.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Die Zweite-Reihe-Bebauung mit 100 bis 120 m<sup>2</sup> Grundfläche wäre deutlich kleiner als die rahmenüberschreitenden Einfamilienhäuser, die i.d.R. über 180 bis zu 260 m<sup>2</sup> Grundfläche ausweisen.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>2.3.8 Es fällt auf, dass die Begründung in Nummer 5.3.1 (S. 26) darlegt, dass die „Variante Zweite-Reihe-Bebauung“ das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen würde. Das ist nur schwer mit der Darlegung in Nummer 6.1 der Begründung (S. 33) vereinbar, dass diese Variante zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck beitragen könnte. Entweder ziehen dort viele neue Bewohner ein – dann gibt es auch mehr Verkehr –, oder es gibt nur wenig mehr Verkehr – dann ist auch die Auswirkung auf den Wohnungsmarkt sehr begrenzt.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Es ist kein Widerspruch erkennbar. 38 Einfamilienhäuser hätten zur Deckung des Wohnraumbedarfs beigetragen, würden aber offensichtlich in einem knapp 26 ha großen Gebiet mit ca. 210 Grundstücken und rund 400 Wohneinheiten und zahlreichen Erschließungsanbindungen keinen wesentlichen zusätzlichen Verkehr erzeugen.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>2.3.9 Die Begründung weist in Nummer 3.7 (S. 13) darauf hin, dass die Maßnahmenpläne des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (2020) für den Grünzug um den Heinrich-Behrens-</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Weg die Sicherung und Entwicklung von Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung fordern. Damit steht es kaum im Einklang, dass gerade entlang dieses Grünzugs die „Variante Zweite-Reihe-Bebauung“ eine umfassende Nachverdichtung vorsieht.</p>		
<p><b>Nr. 3 Eigentümer:in 2</b></p>		
<p><u>3.1 Überbaubare Grundstücksfläche - geplante Baugrenze</u>  Im Rahmen der B-Planaufstellung werden neue Baugrenzen in dem Gebiet festgelegt. Zuvor war die Bebauung in dem Gebiet durch § 34 BauGB und durch die Bebauung entstehende Baufluchten geordnet worden.</p> <p><u>Überschreitung der geplanten nordöstlichen Baugrenze mit Windfang</u>  Im Rahmen der Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes soll die Dachgeschosswohnung an Ihrem Bestandseingang im Erdgeschoss an der Nordostfassade einen neuen Windfang erhalten. Durch diesen Windfang ist es möglich, den Treppenraum zu erweitern und somit die Bestandstreppe zu verlängern und angemessen, altersgerecht auszubilden.  Der neue Windfang bildet in seiner Ausbildung einen untergeordneten, kleinen Baukörper mit den Maßen von etwa 1,70 m Tiefe x 2,21 m Länge. Er wird in einem angemessenen Abstand zur Grundstücksgrenze angeordnet, sodass die vom neuen Windfang ausgehende Abstandsfläche von 3 Metern Tiefe bis maximal zur Mitte des dort parallel verlaufenden öffentlichen Wegs reicht gemäß den Vorgaben §6 Abs. (2) LBO-SH.  Da nun laut B-Planentwurf die neue Baugrenze direkt an der nordöstlichen Bestandsfassade verlaufen soll, würde der neu geplante Windfang die neue Baugrenze überschreiten und eine geringfügige Überschreitung darstellen. Zudem bildet ebenfalls der an der nordöstlichen Bestandsfassade befindliche Bestandskamin automatisch eine weitere Überschreitung der Baugrenze durch die neue Festsetzung der dortigen Baugrenze. Die zulässige Grundflächenzahl und die zulässigen Überschreitungen der GRZ werden durch den Windfang eingehalten und nicht überschritten.</p>	<p>Das betreffende Bauvorhaben wurde mittlerweile gemäß § 33 BauGB während der Planaufstellung genehmigt, da es den geplanten Festsetzungen entsprach.</p> <p>Folgende textliche Festsetzung 3.3. wurde im Teil B Text ergänzt:</p> <p>„Im reinen und allgemeinen Wohngebiet kann für untergeordnete Gebäudeteile, Vorbauten oder andere Bauteile ein Vortreten über eine Baugrenze bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen werden. Z. B. für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erker</li> <li>• Balkone</li> <li>• Terrassen oder Freisitze über 1 m Höhe</li> <li>• Vordächer / Windfänge</li> <li>• Gesimse oder Dachüberstände“</li> </ul>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>3.2 Überschreitung der geplanten nordwestlichen Baugrenze mit Balkon</u>  Im Rahmen der Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes soll die Dachgeschosswohnung einen neuen, aufgeständerten Balkon als Freisitz im Bereich der Nordwestfassade erhalten. Der neue Balkon bildet in seiner Ausbildung einen untergeordneten Baukörper mit den Maßen von etwa 4,30 m Tiefe x 4,02 m Länge. Die von dem neu geplanten Balkon ausgehenden Abstandflächen befinden sich alle auf dem eigenen Grundstück. Bei der Planung wurde drauf geachtet, dass die neue Balkonkonstruktion die angepeilte, gartenseitige Flucht der Garagenbebauung des Nachbargrundstücks (anonymisiert) in Tiefe aufnimmt. Da nun laut B-Planentwurf die neue Baugrenze parallel an der nordwestlichen Bestandsfassade in einem Abstand von etwa 2,76 m verlaufen soll, würde der neu geplante Balkon die neue Baugrenze überschreiten und eine geringfügige Überschreitung von etwa 1,60 m Tiefe x 4,02 m Länge darstellen. Die zulässige Grundflächenzahl und die dazugehörigen zulässigen Überschreitungen der GRZ, gemäß B-Planentwurf, werden durch den Balkon eingehalten und nicht überschritten.</p>	<p>Siehe 3.1</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p><u>3.3 Gebäudegestaltung</u>  Im Rahmen der B-Planaufstellung werden neue Gestaltungsrichtlinien in dem Gebiet festgelegt. Zuvor war die Gestaltung der Bebauung in dem Gebiet durch § 34 BauGB und somit durch die umliegende Bebauung geprägt worden.</p> <p><u>Materialien Dachgauben</u>  Gemäß Punkt 10.2 des B-Planentwurfs sind Dachgauben entsprechend der Dachhaut mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen. Dieser Punkt erscheint für uns nicht praktikabel.  Im Zuge der Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes, (anonymisiert), sollen die bestehenden Flachdachgauben saniert sowie weitere Flachdachgauben in das Bestandsdach integriert werden. Die Ausbildung der Gaubenwände sowie das jeweilige Gaubenflachdach im gleichen Material wie das Hauptdach (dunkle Tonpfannen) auszubilden macht keinen Sinn und ist technisch nicht umsetzbar. Daher wird für die notwendige, technisch einwandfreie Bekleidung der Gaubenwände Stehpfalzblech verwendet. Die Abdichtung</p>	<p>Bei einer erneuten Prüfung wurde deutlich, dass bereits viele der im Plangebiet vorhandenen Gauben der ursprünglichen Festsetzung zur Einheitlichkeit von Materialien und Farben nicht entsprechen. Ein einheitliches Bild kann also ohnehin nicht mehr erreicht werden. Im Sinne einer Gleichbehandlung und Angemessenheit im Rahmen einer Bestandsüberplanung wurde die Regelung zu Farbe und Materialität der Dachgauben entfernt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>und Deckung des Flachdachs erfolgt mit einer dunklen Bitumendeckung und kann nicht, durch die zu geringe Neigung, durch Pfannen erfolgen. Alle Gauben im Bauvorhaben werden in Materialität und Bedachung einheitlich ausgebildet. Der entsprechende Satz unter Punkt 10.2 müsste somit nachgearbeitet werden oder komplett entfallen. Wir bitten um Berücksichtigung im B-Plan.</p>		
<p><b>Nr. 4 Eigentümer:in 4</b></p>		
<p>4.1 Hiermit erheben wir im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und als Anwohner des Planungsgebietes WR 8.1 Einwände gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes, da dieser zumindest in Teilen unseren Rechten und berechtigten Interessen widerspricht:</p> <p><u>Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung</u> Eine zweite Reihe-Bebauung auf den an unser Grundstück am hinteren Ende anschließenden Grundstücken verletzt unsere Eigentumsrechte. Kaufpreisbildendes Element beim Erwerb unserer Immobilie war vor allem der große Abstand zur Bebauung der rückwärts gelegenen Grundstücke durch Nichteinsehbarkeit und geringe Geräuschbelastung. Eine Bebauung mit einem Mindestabstand von 3 Metern sowie eine Pfeifenstiel-Erschließung der 2. Reihe würde beide Faktoren nachhaltig negativ beeinflussen und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit entsprechender Geräuschbelastung durch An- und Abfahrt bedingen. Neben den geschilderten unzulässigen Eingriffen in unsere Interessen würde die Zweite-Reihe-Bebauung sich auch in unzulässiger Weise wertmindernd auswirken.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Etwaige Nachverdichtungen auf Nachbargrundstücken sind wie Bauungen auf bisher unbebauten Flächen hinzunehmen. Es kann kein Anspruch auf Beibehaltung einer geringeren Bebauung hergeleitet werden. Andernfalls könnten sich Quartiere und Städte nicht im Sinne einer notwendigen Innenentwicklung weiterentwickeln. Der Zu- und Abfahrtsverkehr zu Wohnzwecken insbesondere eines einzelnen Einfamilienhauses ist hier sehr untergeordnet und im Sinne einer gebietsüblichen Lärmentwicklung regelmäßig hinzunehmen.</p>	<p>Tl.w. Berücksichtigung</p>
<p>4.2 Angesichts der riesigen Bauvorhaben in Travemünde am Baggersand, Fischereihafen und Neu-Teutendorf („Travehusen“) und dem damit verbundenen Zuwachs an familiengerechten Wohnungen und Wohnhäusern, erscheint der mit einer Zweite-Reihe-Bebauung zu erreichende Planungszweck untergeordnet und nicht zielführend. Das gesamte Wohngebiet wird durch derartige Maßnahmen hinsichtlich Wohnqualität, Infrastruktur und Wertentwicklung negativ</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Der Planungszweck war insofern zielführend, da mittelfristig auch unter Berücksichtigung der genannten Projekte nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zu erwarten ist. Eine gewisse Änderung der Wohnqualität, Infrastruktur und Wertentwicklung ist allen städtebaulichen Maßnahmen inherent. Die</p>	<p>Tl.w. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
beeinflusst, eine entsprechende Anpassung von urbaner Infrastruktur und Versorgungslage würde diesen negativen Effekt noch einmal erheblich verstärken.	Frage ist nur, ob diese in der Gesamtabwägung mit den städtebaulichen Zwecken und Zielen angemessen und vertretbar sind. Dies ist hier eindeutig zu konstatieren aufgrund der immerhin 38 zusätzlichen Einfamilienhausgrundstücke auf mind. ca. 400 m <sup>2</sup> großen Grundstücken, die nach wie vor stark nachgefragt werden.	
4.3 An unserer Grundstücksgrenze zu unserem rückwärtigen Nachbarn stehen z.B. 2 sehr alte (ca. 80 Jahre) heimische Rotbuchen mit großen Blätterkronen, die neben Schatten auch für Sicht- und Geräuschschutz sorgen sowie vor allem aber in Zeiten des Klimawandels für erhebliche Absorbierung von CO <sub>2</sub> sorgen. Das Wurzelwerk der beiden Bäume reicht unterirdisch weit in die rückwärtigen Nachbargrundstücke hinein, die durch eine Bebauung in zweiter Reihe betroffen wären. Wir befürchten durch eventuelle Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe eine nachhaltige Schädigung des Wurzelwerkes bis hin zur Vernichtung der Bäume, was eine nachhaltig schädliche Auswirkung auf den Klimaschutz mit sich bringen würde.	Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.	Berücksichtigung
4.4 Flächen für Nebenanlagen Der geplante Ausschluss von Nebenanlagen außer Abfallsammel-/Fahrradabstellanlagen in den Vorgärten stellt einen unzulässigen Eingriff in unsere Eigentumsrechte dar. Die Größe der Vorgärten im betroffenen Planungsgebiet erlaubt nicht nur eine gärtnerische Nutzung durch Anlage von Rasen- und Beetflächen. Vielmehr sind diese Grundstücksteile besonders geeignet, als Flächen für Spiel, Sport und Spaß zu dienen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass Nebenanlagen wie Gerätehäuser, (Kinder-) Spielhäuser, Gartensaunen o.ä. nicht mehr gestattet sein sollen.	Die Festsetzung 5.1 wird wie folgt geändert: „Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,3 m (Oberkante über Gelände) mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen /-schuppen und Kinderspielgeräten /-häusern unzulässig.“  Weitere bauliche Anlagen, insbesondere solche mit einer Gebäudewirkung (z. B. Gartensaunen) können aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Siedlungsbildes zum Straßenraum und des Charakters eines durchgrüntem, gartenbezogenen Wohnquartiers nicht zugelassen werden. Zudem sind die Grundstücke im Plangebiet durchgängig groß genug, um entsprechende Anlagen an anderer Stelle unterzubringen.	Tlw. Berücksichtigung
4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen Die Straßen im Planungsgebiet sind aufgrund ihrer Enge und vieler versetzt eingerichteten Grundstückszufahrten (vor den nach StVO ohnehin nicht geparkt werden darf) nicht in der Lage, ausreichenden	Es kann ausnahmsweise ein <b>weiterer</b> erforderlicher Stellplatz im Vorgarten zugelassen werden, wenn davon z. B. keine Bäume betroffen sind und dieser die bestehende Zufahrt mitnutzt. Innerhalb	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Parkraum für die Anwohner bereitzustellen. Das Verbot von mehr als einem Stellplatz je Einfamilienhaus im Bestand ohne Tiefgarage verletzt unsere Eigentumsrechte. Darüberhinaus kann derzeit und auf absehbare Zeit die nur befriedigende Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV die Nutzung von Fahrzeugen im Individualverkehr nicht kompensieren.</p>	<p>der Baugrenzen neben dem Gebäude sind Stellplätze, Garagen und Carports weiterhin allgemein zulässig.</p>	
<p><b>4.6 Pflanz- und Erhaltungsbindung</b>  Die Verpflichtung zur einheitlichen Einfriedung der Grundstücke mit optisch gleichmäßiger Bepflanzung mit Heckenpflanzen schränkt unsere individuellen Eigentumsrechte in unzulässiger Weise ein. So ist z.B. der ortsübliche Friesenwall überhaupt nicht mehr zulässig, obwohl Rosen für solche Situationen als Bepflanzung wiederum ausdrücklich zugelassen und empfohlen werden.  Gerade eine nicht immer gleichförmige Einfriedung schafft doch auch ein abwechslungsreiches Straßenbild.</p>	<p>Eine Festsetzung der Grundstückseinfriedung im Sinne eines einheitlichen Siedlungsbildes und unter Umweltgesichtspunkten ist üblich.  Hecken sind im gesamten Plangebiet bereits jetzt die bei weitem vorherrschende Art der Einfriedung und auch aus den immer wichtigeren ökologischen und klimaschützenden Aspekten besonders vorteilhaft.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p><b>4.7 Einfriedungen</b>  Es ist nicht nachvollziehbar, warum nunmehr in Abweichung von der im Planungsgebiet gängigen Praxis Zäune grundstückseitig hinter(!) die Hecken im Vorgarten platziert werden sollen. Nicht nur wird dadurch der optische Nutzbereich des Vorgartens sinnbefreit verkleinert. Auch werden Hunde, die die Hecke für Ihr „Geschäft“ nutzen, nicht vom Grundstück ferngehalten, sondern können auf Heckenbreite auf das Grundstück eindringen und im Unterholz Fäkalien hinterlassen. Dem Grundstückseigentümer wird dadurch ein Schutz verwehrt. Im Übrigen dient ein Zaun straßenseitig vor der Hecke den Bewohnern als Orientierung, auf welche Breite der meist vorhandene Fußweg freigeschnitten werden muss. Bei Zäunen hinter der Hecke wuchert diese erfahrungsgemäß den Fußweg doch erheblich zu.  Hinzu kommt, dass ein Einfahrtstor zum Grundstück in der Verlängerung eines hinter die Hecke gesetzten Zaunes erfolgen müsste und damit auf dem Grundstück ca. 1 m zurückgesetzt würde. Dies ist optisch und funktionell nicht akzeptabel. Darüber hinaus würde in diesem Falle dringend erforderlicher Platz für die Drehbewegung der Torflügel ein Rangieren erheblich erschweren. Ein solcher Ab-</p>	<p>Zäune und Hecken sind immer bis zu einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig. Dies sollte für eine angemessene Hundehaltung ausreichend sein.  Die Befürchtung, dass sich fremde Hunde für ihre Notdurft in eine Hecke zwingen kann nicht nachvollzogen werden.   Die Einschränkungen sollen möglichst gering und einfach ausfallen. Da die verwendeten Einfriedungen in der Praxis möglichst stabil und pflegeleicht sein sollen und dabei teilweise immer weniger ortsgemisst und städtebaulich verträglich umgesetzt werden (z. B. Eisengitterzäune, im schlimmsten Fall mit Sichtschutzmatten), ermöglicht diese Regelung ein einheitliches Straßenbild bei gleichzeitiger weitgehender Freiheit zur Wahl einer günstigen und stabilen Einfriedung hinter der Hecke.   Auch die Umsetzung eines Einfahrtstors direkt an der Grundstücksgrenze bei zurückgesetzter Einfriedung ist mit vertretbarem Aufwand möglich (z. B. Abknickender Verlauf des Zaunes).</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>schluss ist auch aus Sicherheitsgründen erforderlich, da das Planungsgebiet vor allem (aber nicht nur) während der Saison von Touristen zum flanieren entdeckt wird und bereits mehrfach auf Grundstücken Touristen ohne Einladung angetroffen wurden, weil sie „nur mal schauen“ wollten oder ihr Hund auf dem Rasen in unserem Vorgarten seine Notdurft verrichten sollte.</p> <p>Die geplanten Beschränkungen der seitlichen Einfriedungen der Vorgärten werden dem Schutzzweck insbesondere dann nicht gerecht, wenn z.B. der Vorgarten des Anwesens (anonymisiert) an den Hintergarten des um 90° versetzten Anwesens (anonymisiert) grenzt. Hier stehen das Recht der Eigentümer an einer störungsfreien Nutzung der Gärten im Widerspruch zu den planerischen Interessen der Stadt. Insbesondere bei der Haltung von Hunden reichen vorgegebene Höhen und Durchsichtigkeit nicht aus. Darüber hinaus wird den Eigentümern/Nachbarn die Möglichkeit genommen, einvernehmlich eine Einzelfalllösung umzusetzen, die den Interessen aller Beteiligten entspricht.</p>		
<p>4.8 Hinweis B Grundstücksentwässerung</p> <p>Da das Kanalnetz zur Entwässerung in Travemünde nach Aussage des Vorentwurfs bereits teilweise überlastet ist, die Bodenqualität durch dicke Lehmschichten die Aufnahme zusätzlicher Wassermassen bereits heute kaum verkraften kann und dadurch bei (auch in Zukunft vermehrt zu erwartenden) Starkregenereignissen eine Versickerung kaum möglich ist, würde die zusätzliche Versiegelung von Flächen und weitere Einleitung von aufgefangenem Regenwasser zur Versickerung in den Boden die Stehwasserzeiten unangemessen verlängern.</p> <p>Wir bitten die Regelungen zur Grundstücksentwässerung sachgerecht zu überarbeiten. Die Grundstücke im Planungsgebiet weisen in der Regel eine ca. 20 - 50 cm dicke Lehmschicht auf, die das Versickern von Regenwasser auf den Grundstücken deutlich erschwert bis unmöglich macht. Insbesondere nach Starkregenereignissen, die in Zukunft nach allgemeiner Expertenmeinung erheblich zunehmen werden, bleiben große Wassermengen auf dem Grundstück für einen erheblichen Zeitraum (2-5 Tage) erfahrungsgemäß stehen, ohne schnell zu versickern. Eine weitere Verdichtung im</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p> <p>Bestehende Grundstücksentwässerungen über die Kanalisation bleiben von der Planung unberührt.</p> <p>Die Einhaltung der Abflussspenden bzw. Einleitmengen in den Kanal wird im obligatorischen Entwässerungsgenehmigungsverfahren nach Entwässerungssatzung durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) geprüft. Die Festsetzungen und Hinweise zur Grundstücksentwässerung enthalten das in diesem Zusammenhang bei Neubau von Gebäuden erforderliche Bodengutachten, da kleinräumig durchaus andere Bodenverhältnisse vorherrschen, wie Beispiele im Quartier gezeigt haben. Ergibt das Gutachten, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine ausreichende Rückhaltung auf dem Grundstück zur Einhaltung des jeweiligen Drosselabflusses in den Kanal sicherzustellen. Dies sollte vorzugsweise über offene Mulden oder Mulden-Rigolen umgesetzt werden. Werden diese ausreichend dimensioniert, bleibt auch kein Regenwasser auf dem Grundstück stehen. Bei besonderen Starkregenereignissen ist dies nie vollständig zu verhindern.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Planungsgebiet etwa durch eine Zweite-Reihe-Bebauung nebst Nebenanlagen wird diesen Zustand in unangemessener Weise verschärfen und die bereits bestehenden Entwässerungsprobleme noch verstärken.		
<b>Fragen aus Informationsveranstaltung</b>		
1. Warum wurden große Mehrfamilienhäuser am Helldahl gebaut? Es wurden dort auch Bauvorhaben nach Aufstellungsbeschluss genehmigt.	Die Zulassung erfolgte seinerzeit im Hinblick auf das Ziel Schaffung von Wohnraum rahmenüberschreitend. Nach Aufstellungsbeschluss am 17.06.2021 wurden keine Neubauten am Helldahl genehmigt.	Nicht berücksichtigen
2. Warum soll im Bereich der Einfamilienhäuser am Helldahl jetzt größer und in den Gärten von Mehrfamilienhäusern gebaut werden dürfen?	Es gilt der Grundsatz der Gleichbehandlung. Aufgrund der bereits vorhandenen großmaßstäblichen Baukörper teilweise auch im rückwärtigen Bereich („Gärten“), die gemäß § 34 BauGB auf den anderen Grundstücken am Helldahl ähnliche Gebäude ermöglichen, muss ein Kompromiss gefunden werden, der städtebaulich vertretbar ist. Die Beschränkung der noch vorhandenen Einfamilienhäuser weitgehend auf den Bestand ist in dem Bereich planungsrechtlich nicht vertretbar. Deswegen werden im rückwärtigen Bereich zusätzlich nur Häuser in der Größe kleiner Einfamilienhäuser zugelassen.	
3. Wurden sich Gedanken über die Zuwegung der Hinterlandbebauung gemacht?	Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Im WA würde die Erschließung i. d. R. als Pfeifenstielerschließung erfolgen.	
4. Variante B birgt nach Bürgerin viele Probleme. Angesprochen wird Mehrversiegelung und Mehrverkehre. Was ist die Herleitung für Umsetzung der Variante B.	Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Mehrversiegelung und Mehrverkehre sind in Bezug auf die bestehenden Versiegelungen und Verkehre gering und wären daher verträglich.	
5. Am Heinrich-Behrens-Weg sollen neue Häuser in zweiter Reihe entstehen. Wie verträgt sich das mit dem Grünzug?	Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt. Der Grünzug würde nicht berührt. Zudem hätten die Häuser mindestens 6 m Abstand.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6. Was ist mit der zweiten Grundfläche gemeint? Nebenanlagen?	Mit der zweiten festgesetzten Grundfläche sind nicht Nebenanlagen gemeint, sondern ergänzende wohnbauliche Erweiterungen, die von untergeordneter Kubatur sein müssen und nur rückwärtig oder seitlich und mindestens 5 m zurückgesetzt zulässig sind.	
7. Warum soll im nördlichsten Grundstück keine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht werden?	Dieser Bereich liegt im 30 m Waldabstand, in dem nach § 24 LWaldG, weitere bauliche Vorhaben nicht zulässig sind.	
8. Wieso kann ein beschleunigtes Verfahren vor dem Hintergrund der großen Plangebietsfläche umgesetzt werden?	Es wird wieder auf ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gewechselt statt eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Größe des Geltungsbereichs ist aber nicht maßgeblich für die Einordnung der Verfahrensart. Bei der Bewertung, ob ein Verfahren nach § 13a BauGB zulässig ist, ist die Größe der Grundfläche das entscheidende Entscheidungskriterium. Die maßgebliche Größe wird hier noch nicht überschritten. Bei Verfahren nach § 13 oder § 13 a ist zudem eine wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt ein Kriterium. Dies ist hier aufgrund der weitgehenden Beschränkung auf den Bestand nicht gegeben.	

Aufgestellt: Lübeck, den 20.06.2025

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4

**Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 20.06.2025**

**Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (13.11.2023 bis 08.12.2023) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 9 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

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

1. HL - 3.390, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 2 (Schreiben vom 08.12.2023)
2. HL - 3.390, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3 (Schreiben vom 08.12.2023)
3. HL - 3.700, Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 08.12.2023)
4. HL - 5.660, Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 08.12.2023)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

5. HL-1.201, Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 17.11.2023)
6. Industrie und Handelskammer (Schreiben vom 12.12.2023)
7. Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung (Schreiben vom 20.11.2023)
8. TraveNetz GmbH (Schreiben vom 20.11.2023)
9. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 15.11.2023)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- HL - 2.280, Wirtschaft und Liegenschaften
- HL - 2.830, Kurbetrieb Travemünde
- HL - 5.610, Bauaufsicht
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Gemeinde Timmendorfer Strand

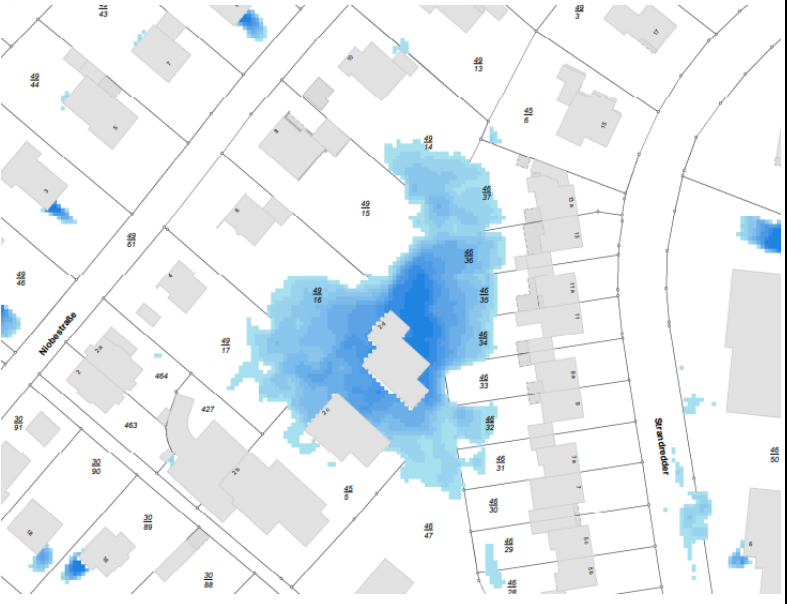
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 3.390, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 2 (Schreiben vom 08.12.2023)</b>		
<p>Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB, zum o.g. B-Plan, derzeit keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. B-Plans, wurden in der Vergangenheit über § 34 BauGB genehmigt und mussten sich am vorhandenen Siedlungskontext orientieren. Dennoch gab es eine Entwicklung, hin zu immer größeren Wohngebäuden. Über den o. g. B-Plan beabsichtigt die Stadt nun eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglicher Erweiterungen, unter der Berücksichtigung des Bestandes, zu gewährleisten. Über Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Ausschluss von Nebenwohnungen und weitestgehend auch Ferienwohnungen, soll dieses Ziel erreicht werden.</p> <p>Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung von Wohnhäusern sowie der dafür typischen Freiflächengestaltung geprägt. Das Verfahren zur Entwicklung der Innenbereichsflächen wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Grundsätzlich dient die Planung der Sicherung des Bestandes und einer dem Kontext entsprechenden Siedlungsentwicklung, sowie ggf. einer Nachverdichtung, was im Grundsatz zunächst befürwortet wird.</p> <p>Vorhandene Wege und ein relativ zentral gelegener Grünzug, vernetzen, insbesondere in Ost-West-Richtung, die bestehenden Wohnnutzungen mit den freiraumbezogenen Erholungsbereichen im räumlich-funktionalen Zusammenhang. Zu nennen sind hier beispielhaft das Landschaftsschutzgebiet „LSG Brodtner Winkel“ und der Küstenbereich der Ostsee.</p>	zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme
1.1 <u>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Zweite-Reihe-Bebauung</u>	Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Hinsichtlich der Dimensionierung der zukünftig zulässigen Baukörper in Fläche und z. T. auch Höhe, sowie der möglichen Erweiterung durch sogenannte Pfeifenkopfgrundstücke in zweiter Reihe und den damit in Verbindung stehenden Gehölzrodungen, wird die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes kritisch betrachtet. Der ursprüngliche Charakter wird durch Zunahme an Baumasse und den Verlust an Grünstrukturen langfristig verloren gehen. Eine Reduzierung der geplanten Grundflächen und Bauhöhen, insbesondere nördlich des vorhandenen Grünzuges und bei der geplanten Nachverdichtung, könnte diese Entwicklung abschwächen.</p>	<p>Bei der Bebauung im WA wurde die bisher zulässige Bebauung nach § 34 BauGB (bis zu 900 m<sup>2</sup> mit zwei Mehrfamilienhäusern je Grundstück) bereits wesentlich reduziert. Nunmehr wird auch die Bebauung in der ersten Reihe an der Straße bei einigen Grundstücken noch einmal deutlich reduziert, auch um den Zielen des Bebauungsplans zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen, dem Schutz des Landschaftsbildes und den Natur- und Artenschutzbelangen besser gerecht zu werden.</p> <p>Insgesamt sollen die bisher weniger dicht bebauten Grundstücke im WA auf insgesamt bis zu 330 m<sup>2</sup> Grundfläche nachverdichten können. In erster Reihe sollen dort Gebäude bis max. 210 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sein mit zwei Vollgeschossen entsprechend dem kleinsten Mehrfamilienhaus am Helldahl 11 zzgl. 120 m<sup>2</sup> mit einem Vollgeschoss für eine rückwärtige Bebauung entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur, die mehrfach Baukörper im hinteren Grundstücksbereich aufweist. Eine geringere Festsetzung von Grundflächen und überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich und aus Gründen der Gleichbehandlung nicht vertretbar.</p> <p>Bei den Grundstücken mit besonders erhaltenswerter Bepflanzung mit größeren Gehölz- oder Baumstrukturen im WA werden die Baugrenzen soweit verschoben oder reduziert (tlw. bis auf den Bestand), dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bepflanzung vermieden wird.</p> <p>Zudem werden bei den Grundstücken Helldahl 3 und 4 im WA die Zufahrtbereiche eingeschränkt, um durch eine ggf. erforderliche Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile die vorhandenen, teilweise erhaltenswerten Gehölzstrukturen im Vorgartenbereich nicht zu gefährden.</p>	
<p>1.2 <u>Beeinträchtigung der privaten Freiraumfunktion durch Zweite-Reihe-Bebauung</u></p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass in Bezug auf die Variante der Nachverdichtung, eine Auseinandersetzung mit dem</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Verlust von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ihrer jetzigen Freiraumfunktion noch nicht stattfand und in der Begründung entsprechend thematisiert werden sollte.		
<p>1.3 <u>Schutz des Großbaumbestandes im Bereich der geplanten Zweite-Reihe-Bebauung</u></p> <p>Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum B-Plan ist die Prüfung der baurechtlichen Eingriffsregelung sowie die Umweltprüfung für das geplante Bauvorhaben nicht anzuwenden.</p> <p>In Bezug auf die Variante der geplanten Nachverdichtung in zweiter Reihe und ihren damit einhergehenden Folgen wird zum Schutz des vorhandenen Großbaumbestandes eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, im Zuge der weiteren Planung angeregt, um ortsbildprägende Bäume als zu Erhalten festzusetzen.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p> <p>Zum Schutz des vorhandenen Großbaumbestandes im WA siehe 1.1</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>1.4</p> <p>Die textliche Festsetzung mit der Nr. 9.2 „Pflanz- und Erhaltungsbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB“ ist um die Angabe „heimisch“, bei den stadortgerechten Laubhecken, zu ergänzen.</p>	<p>Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.5 <u>Anpassung Pflanzlisten</u></p> <p>Die in der Anlage aufgeführten Pflanzlisten A und B finden keine Berücksichtigung in den textlichen Festsetzungen, da sich der B-Plan nicht mit „Bäumen in Grünflächen und Privatgärten“ sowie „Naturnahen Strauchpflanzungen“ auseinandersetzt.</p> <p>Die Pflanzlisten, sowie der Kräuter- und Gräser-Anteil, sind um konkrete Vorgaben für die Dachbegrünung der Festsetzung 8.1 „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20</p>	<p>Die ursprünglichen Pflanzlisten A und B wurden entfernt.</p> <p>Festsetzungen zu Arten bzgl. der Bepflanzung von Gründächern sind nicht verhältnismäßig, da sich die Dachbegrünung auf Anbauten mit flach geneigten Dächern, Garagen und Nebenanlagen beschränkt. Die Pflanzlisten zur Dachbegrünung wurden im Kap. 5.4.3 der Begründung als Empfehlung übernommen.</p> <p>Die Festsetzungen 8.1 und 8.2 werden durch allgemeine qualitative Vorgaben zur Dachbegrünung wie folgt ergänzt:</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>BauGB“ zu ergänzen. Informationen diesbezüglich sind der Anlage „Lübecker Naturdach“ dieser Stellungnahme zu entnehmen.</p>	<p>„8.1 Die Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden sowie von Anbauten oder Erweiterungen bzw. Gebäudeteilen gemäß 2.1 mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>8.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen (einschl. Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) und dauerhaft zu unterhalten.“</p>	
<p>1.6 <u>Formulierung Artenschutz bei Gehölzentfernung ändern</u></p> <p>In Kapitel 6.5.2 der Begründung (Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote) werden u.a. folgende Vorgaben zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote aufgeführt: wird u.a. ausgeführt: <i>„Hierzu ist die Entfernung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Bei positivem Befund ist eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren. Erst danach ist eine Gehölzfällung zulässig“.</i></p> <p>Die Passage sollte richtigerweise folgendermaßen umformuliert werden:</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Passage wurde entsprechend in der Begründung Kap. 6.1.2 und im Hinweis C der textlichen Festsetzungen übernommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>„Hierzu ist die Entfernung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung und Gebäude vor einem vorgesehenen Abriss von sachkundigen Personen auf von Vögeln oder Fledermäusen genutzte Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Bei positivem Befund sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zu ergreifen oder eine Ausnahme oder Befreiung von den Verböten bei der oberen Naturschutzbehörde (LfU) einzuholen. Erst danach ist eine Gehölzfällung oder ein Gebäudeabriss zulässig“.</p> <p>Entsprechend sollte auch der <i>Hinweis D</i> im Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs dahingehend ergänzt werden.</p>		
<p>1.7 <u>Faunistische Untersuchung Gehölzbestand bei Nachverdichtung / Zweite-Reihe-Bebauung</u></p> <p>Zudem wird aus Gründen der Planungs- und Rechtssicherheit, bei der Weiterführung des Verfahrens mit der Planvariante der Nachverdichtung, auf den größeren Grundstückszuschnitten eine faunistische Untersuchung des betroffenen Gehölzbestandes empfohlen.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p> <p>Im WA am Helldahl wäre bisher nach § 34 BauGB auf allen Grundstücken, die noch nicht mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut sind eine solche Bebauung mit einer deutlich größeren Grundfläche und entsprechenden Eingriffen in Flora und Fauna zulässig. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hätte dann im Bauantragsverfahren verlangt werden können.</p> <p>Diese Handhabung ist auch im Rahmen dieses Bebauungsplans angemessen, da nicht absehbar ist, wann die zusätzlich festgesetzte Bebauung umgesetzt wird. Das bestehende Recht nach § 34 BauGB für eine deutlich umfangreichere Bebauung besteht bereits seit 2007 (Errichtung Helldahl 2) und wurde auf den meisten Grundstücken bis heute nicht umgesetzt. Da eine faunistische Untersuchung nur 3 Jahre Gültigkeit besitzt, wäre diese mit hoher Wahrscheinlichkeit für alle ggf. zukünftig umgesetzten Vorhaben erneut anzufertigen. Zudem müsste eine vollständige und zum jet-</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>zigen Zeitpunkt, wie dargelegt, praktisch weitgehend funktionslose faunistische Untersuchung dieses Gebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Kosten der Stadt Lübeck erfolgen. (siehe auch 1.1).</p>	
<p>1.8 <u>Hinweis auf Überflutungsgefahr in Geländesenke aufnehmen</u></p> <p>Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes. Die Belange der Klimaanpassung wurden in der vorliegenden Planung – nach Möglichkeit – erläutert und entsprechend festgesetzt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich Grundstücke im geplanten WR 5.2 in einer Geländesenke befinden, so dass hier die potentielle Gefahr einer Überflutung durch Starkregen besteht. Ein entsprechender Planausschnitt sollte in den weiteren Unterlagen aufgenommen werden, um diesen Aspekt klar und deutlich zu kommunizieren.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. Ein Planausschnitt und folgender Hinweis wurde in Kap. 2.2 der Begründung aufgenommen: „Im Bereich des WR 5.2 besteht bei Starkregen die potentielle Gefahr einer Überflutung, da sich hier eine Geländesenke befindet.“</p> 	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.9</p> <p>Aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll, keine Anmerkungen.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.10 Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es keine Betroffenheiten.	zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme
<b>Nr. 2 3.390, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3 (Schreiben vom 08.12.2023)</b>		
2.1 Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Seit dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken.	Das Kap. 2.2 der Begründung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.	Berücksichtigung
2.2 Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme
2.3 Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Insbesondere begrüßen wir die in 5.3.2 Ver- und Entsorgung dargestellten Maßnahmen zur Anpassung des Bestandgebietes an den natürlichen Wasserhaushalt und zur Entlastung der Regenwasserkanalisation.	zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme
<b>Nr. 3 Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) (Schreiben vom 08.12.2023)</b>		
3.1 <u>Hinweise zu Drosselabflüssen in Festsetzung aufnehmen (statt nur in Hinweisen)</u> Die Angaben zu den Drosselabflüssen hinsichtlich Regenwasser auf Basis des GEP der EBL sind lediglich unter	Da laut Aussage der EBL ein Entwässerungsantrag obligatorisch ist und die entsprechenden Vorgaben zu Drosselabflüssen gemäß GEP (Generalentwässerungsplan) gemacht werden, werden die Festsetzungen bzw. Hinweise beibehalten. Eine Aufnahme der Drosselabflüsse des GEP in die Festsetzungen würde bedeuten, dass diese dauerhaft auf	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>den Hinweisen der Satzung zu finden. Nach Rechtsauffassung der EBL sind die Hinweise nicht rechtskräftig und damit im Zweifel nicht durchsetzbar. Die EBL bitten um rechtliche Prüfung und Einschätzung dazu. Sollten die Angaben in der Satzung integriert werden müssen, dann ist dies nachzuholen. Allerdings würde die Einhaltung der Werte im Genehmigungsverfahren im Zuge der Antragsstellung für die Entwässerung geprüft und deren Einhaltung und Begrenzung gefordert und durchgesetzt.</p>	<p>diesen Wert festgeschrieben werden. Aufgrund der klimatischen Entwicklung ist aber davon auszugehen, dass die Anforderungen in Zukunft ggf. deutlich strenger werden. Um die Umsetzung der Entwässerung zu gewährleisten soll im Rahmen des Bebauungsplans wie bisher lediglich die allgemeine Festsetzung zur Rückhaltung und Drosselung aufgenommen werden sowie ergänzend der Hinweis auf die Vorgaben der EBL bzw. des GEP zur Klarstellung und Transparenz für Eigentümer:innen und Bauherren.</p>	
<p>3.2 <u>Formulierung zu Kanälen und zu Grunde zu legendes Regenereignis ändern</u></p> <p>Unter Punkt 5.3.2 der Begründung heißt es sinngemäß: die <i>Abwasserkanäle</i> sind in weiten Teilen überlastet. Es sollte heißen: die <i>Regenwasserkanalisation</i> ist in weiten Teilen überlastet.</p> <p>Dort heißt es ebenfalls, dass das <i>10-minütige Regenereignis zugrunde gelegt werden soll</i> und im GEP zugrunde gelegt wurde. Dieser Wert sollte auf 15 min. korrigiert werden, da im GEP das 15 Minuten, 1-jährliche Regenereignis herangezogen wurde und zukünftig das 3-jährliche 15 Minuten Ereignis für die Dimensionierung der Rückhalteanlagen auf den Grundstücken.</p> <p>Die Punkte zur Entwässerung enthalten ansonsten die wesentlichen Aspekte aus Sicht der EBL.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>3.3</p> <p>Durch die Zweite-Reihe Bebauung ist aus Sicht der EBL noch zu klären, wie diese Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Dabei kann es erforderlich werden, dass über Gestattungsverträge und Grunddienstbarkeiten die Sammelleitungen über die privaten Grundstücke gesichert werden und damit der Anschluss gesichert ist. Diese Leitungen wären dann ebenfalls privat und nicht in der Unterhaltung der EBL.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p> <p>Im WA wurden in den letzten Jahren bereits verschiedene Vorhaben in rückwärtigen Grundstücksbereichen realisiert. Hierbei kam es aber nicht zu Grundstücksteilungen. Sollte dies bei zukünftigen Vorhaben geschehen, würde zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücks ohnehin entweder jeweils ein „Pfeifenstiel“-Grundstück im Eigentum des Hinterlegers gebildet werden müssen oder eine Grund-</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	dienstbarkeit als notwendige Voraussetzung für jegliche Erschließung und damit auch für die Baugenehmigung einzutragen sein.	
<b>Nr. 4 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 08.12.2023)</b>		
<p>4.1 <u>Zweite-Reihe-Bebauung wird wegen mangelnder Erschließung abgelehnt</u></p> <p>Es liegen zwei unterschiedliche Varianten eines B-Plan-Entwurfs vor. Eine dieser Varianten setzt zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in zweiter Reihe fest. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt die Variante „Zweite-Reihe-Bebauung“ ab. Die Tatsache, dass die entstehenden Grundstücke keinen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen aufweisen und auch keine Zufahrten geregelt werden (z.B. über GFL-Rechte für die Hinterlieger), wird zu deutlich mehr Fahrbahnrandparkern führen, was die Verkehrssicherheit einschränkt und den Parkdruck erhöht. Die Ausführungen gemäß Begründung unter Pkt. 5.3.2 sind unzureichend.</p> <p>Eine verkehrliche Erschließung der zweiten Reihe (hier: Pamirweg 3-9, Lembkestraße 30-36 und Seeblick 2-12) kann über die Verbindungswege nicht erfolgen, da sie i.d.R. als Gehwege gewidmet sind und als Geh-/Radwege beschildert sind.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p> <p>Richtigstellung: Eine Zweite-Reihe-Bebauung ist eine übliche und häufig praktizierte Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB oder auch mittels Bebauungsplanung. Der Stellplatznachweis erfolgt selbstredend am Wohngebäude, sodass zwar etwas mehr Besucherverkehr zu erwarten ist, dieser ist jedoch für den locker bebauten Siedlungscharakter problemlos im Straßenraum unterzubringen.</p>	Tlw. Berücksichtigung
<p>4.2 <u>Straßenbegleitgrün am Leegerwall als WR statt Verkehrsfläche</u></p> <p>In den Planunterlagen ist zu erkennen, dass die Straße „Leegerwall“ zu weiten Teilen innerhalb des B-Plan-Umgriffs liegt und darüber hinaus in Gänze als Verkehrsfläche festgesetzt wird.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, das komplette Flurstück der Straße mit in den B-Plan-Umgriff zu integrieren und die östliche Seite, die bereits jetzt teilweise als</p>	Die Anregungen wurden berücksichtigt.	Berücksichtigung

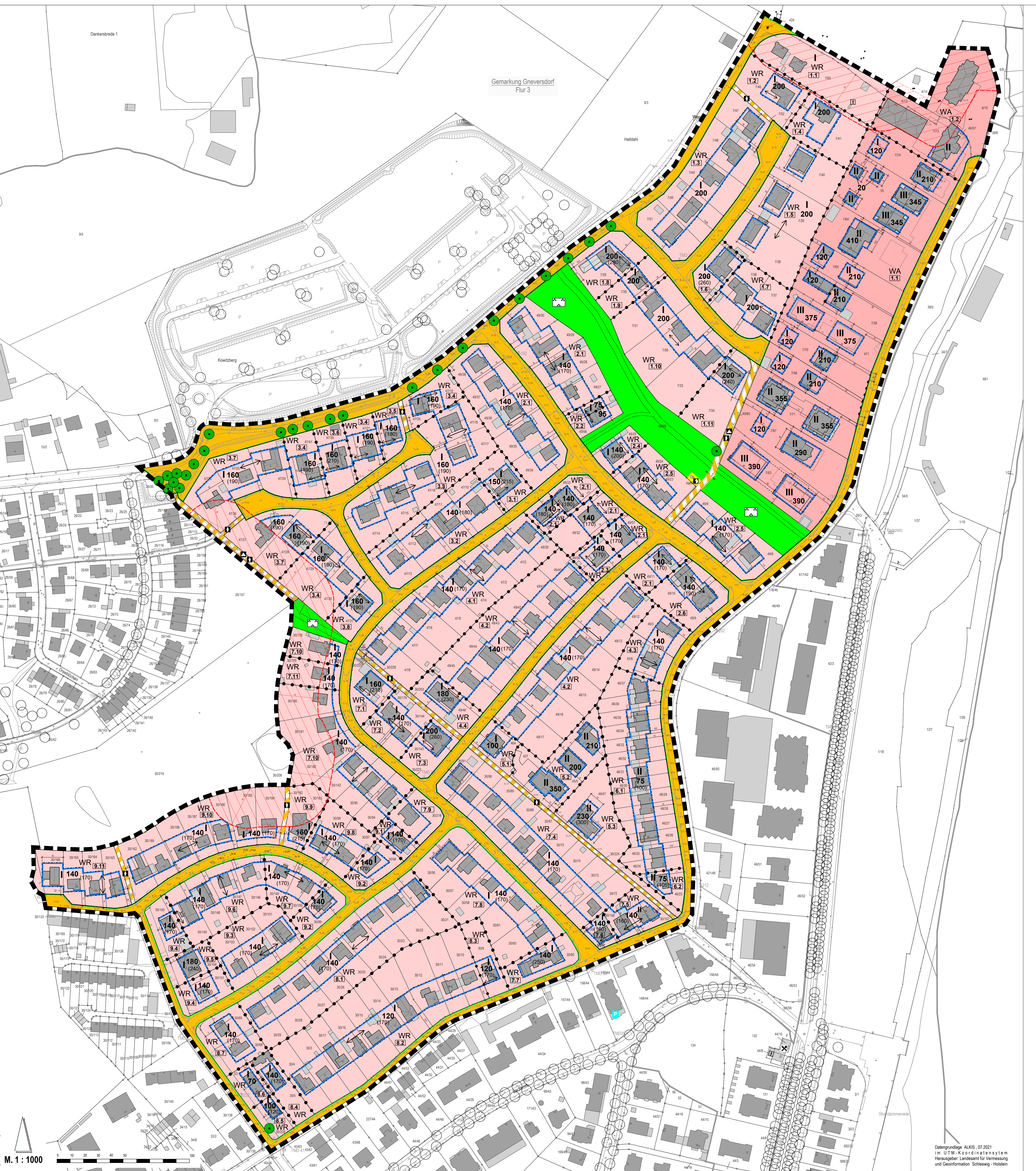
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Vorgartenfläche der Anlieger genutzt wird, als Wohnbaufläche festzusetzen, so dass ein Verkauf der Flächen an die Anlieger durch den Bereich Liegenschaften vorgenommen werden kann.</p>		
<p>4.3 <u>Straßenbegleitgrün als Verkehrsfläche</u>  Der B-Plan stellt die Straße „Kowitzberg“ im nördlichen Bereich (ab Hohe Wende 3 bis Kowitzberg 40) bis an die Flurstücksgrenze als Verkehrsfläche dar. Darüber hinaus wird im Bereich ab Hausnr. 11 Straßenbegleitgrün dargestellt.  Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass die Straße im nördlichen Bereich nicht so ausgebaut ist, wie es der B-Plan darstellt. Falls dies im Zuge dieses B-Plans erfolgen soll, wären entsprechende Kosten unter Pkt. 8.1 der Begründung aufzuführen. Anderenfalls müsste die Darstellung – ähnlich wie im Bereich hinter Kowitzberg 11 – entsprechend geändert werden. Es sind demnach alle Straßenbegleitgrünflächen darzustellen oder gar keine, wobei dann die gesamte Fläche jeweils als Verkehrsfläche festzusetzen wäre (wird hier empfohlen).</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Flächen wurden vollständig als Verkehrsflächen dargestellt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>4.4  Diese straßenbegleitenden Grünflächen werden in der Begründung fälschlicherweise unter Pkt. 5.4.2 bei den privaten Grünflächen aufgeführt. Soll das Straßenbegleitgrün festgesetzt werden, so ist es als öffentliche Fläche unter Pkt. 5.3 Erschließung aufzuführen.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. Das Straßenbegleitgrün wurde als Verkehrsfläche dargestellt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>4.5  Weiterhin wird festgestellt, dass der Straßename „Kowitzberg“ fehlt und ergänzt werden sollte.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>4.6</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>An der Straße „Kowitzberg“ sind keine Straßenbäume festgesetzt. Die Bestandsstraßenbäume sollen als „zu erhalten“ festgesetzt werden.</p>		
<p>4.7 <u>Zusätzliche Überfahrten für Stellplätze im Vorgarten vermindern Stellplätze am Fahrbahnrand</u></p> <p>In der Begründung unter Pkt. 5.2.6 wird erläutert, dass ein erforderlicher Stellplatz im Vorgartenbereich angelegt werden darf, da dies städtebaulich vertretbar ist und den öffentlichen Straßenraum entlastet.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr merkt an, dass diese Festsetzung nicht unbedingt zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums beiträgt, da viele Straßen in diesem Gebiet so schmal sind, dass dort hergestellte Überfahrten ein Halteverbot am gegenüberliegenden Fahrbahnrand erzeugen (§ 12 Abs.3(3) StVO).</p>	<p>Stellplätze sind im Bereich zwischen vorderer und hinterer Baugrenze zulässig. Im Vorgarten soll ein weiterer erforderlicher Stellplatz zulässig sein. Dieser muss aber seitlich von der bestehenden Zufahrt angeordnet und von dieser aus befahren werden. Um dies zu gewährleisten wird die Festsetzung 6.1 wie folgt ergänzt:</p> <p>„Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) kann ausnahmsweise maximal ein weiterer erforderlicher, nicht überdachter Stellplatz zugelassen werden. <b>Dieser muss über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Es ist nur jeweils eine Zufahrt je Grundstück zulässig.</b>“</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>4.8 <u>Grünweg statt Festsetzung als Geh- und Radweg</u></p> <p>Die Grünanlagenfestsetzung neben der Lembkestraße 31 und die darin befindliche Wegeverbindung entspricht den Gegebenheiten vor Ort.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass der Weg innerhalb der Grünfläche aktuell nicht als Geh-/Radweg gewidmet ist; anders als die jeweiligen Wegeanschlüsse. Sollte die Darstellung in dieser Form beibehalten werden, müsste der Abschnitt ggf. nachträglich gewidmet werden. Anderenfalls besteht ggf. die Möglichkeit, die Darstellung innerhalb der Grünfläche auf einen Grünweg zu reduzieren.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Wege wurden als Grünweg dargestellt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>4.9</p> <p>Den Unterlagen ist u.a. ein Übersichtslageplan Städtebau beigefügt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass der Nordpfeil fehlt.</p>	<p>Der Plan wird aufgrund des Verzichts auf die Zweite-Reihe-Bebauung nicht mehr benötigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>4.10</p> <p>Im Text Teil B steht unter Punkt 9.3: „Die nicht befestigten Flächen sind ....“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr wünscht die Ergänzung: „Die nicht befestigten Flächen auf privaten Grundstücken sind ....“</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>4.11</p> <p>Unter „Anlagen Pflanzlisten“ und in der Begründung unter Pkt. 5.4.3 steht: „.... Auswirkungen des Klimawandels .... ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Arten ....“.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht deutlich, dass es aufgrund des Klimawandels schon längst notwendig ist, klimaangepasste Pflanzarten –insbesondere innerorts- zu wählen. Somit ist „zukünftig ggf. notwendig“ bitte durch „dringend notwendig“ zu ersetzen.</p>	<p>Der Passus wurde entfernt, da es sich ohnehin um eine verbindliche abschließende Auflistung handelt.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>4.12</p> <p>Unter „Anlagen Pflanzlisten“ steht: „Pflanzliste A: Bäume in Grünflächen und Privatgärten“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass diese Liste veraltet ist und nicht mehr den Stand der Technik darstellt. Sie gilt somit nicht für die öffentlichen Grünflächen in der Zuständigkeit des hiesigen Bereichs.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Liste wurde entfernt, da keine entsprechenden Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen werden.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>4.13</p> <p>Unter „Anlagen Pflanzlisten“ steht: „Pflanzliste B: Naturnahe Strauchpflanzungen“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass diese Liste gelöscht wird, da in diesem B-Plan keine naturnahen Pflanzungen vorkommen.</p>	<p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Aufgestellt: Lübeck, den 20.06.2025

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4



NUTZUNGSSCHABLONE

Table with columns for building type (WA, WR, OK, etc.), height, and other technical specifications for the development plan.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Text explaining the symbols and colors used in the plan, including street types, zoning boundaries, and specific regulations for different areas.

TEIL B - TEXT

Main text section containing detailed regulations, planning principles, and specific provisions for the development, including sections on planning law, zoning, and building standards.

Für folgende Eckgrundstücke sind die genannten Straßenverkehrsflächen maßgeblich:

Text detailing specific regulations for corner lots, including requirements for street crossings, signage, and safety measures.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

Text detailing architectural and construction requirements, such as facade design, roof types, and material specifications.

9.2 Die verschiedenen Festsetzungen gelten nur im WR:

Text explaining the application of various regulations to different zones (WR) and the conditions under which they apply.

ANHANG

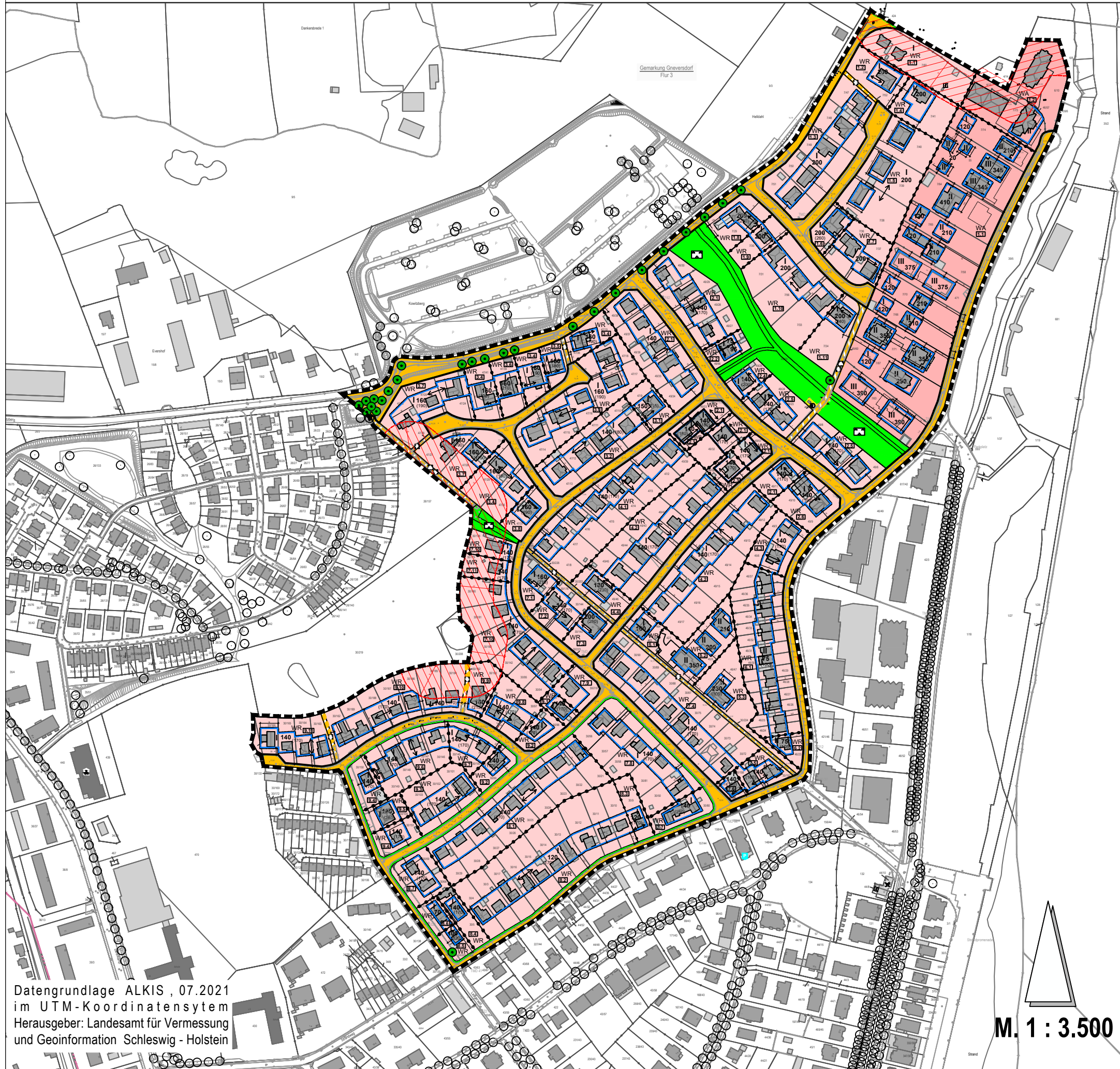
Appendix containing a table of tree species, a list of insects, and other supplementary information related to the planning process.

VERFAHRENSVERMERKE

Text providing information about the planning process, including dates, approvals, and contact details for the responsible authorities.

SATZUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Official notice regarding the public participation process, including information on how to submit comments and the timeline for the final decision.



**FESTSETZUNGEN**

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichen-Verordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**1.1** Nummerierung von Teilgebieten

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

- z. B. **140** zulässige Grundfläche (GR in m<sup>2</sup>) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- z. B. (170) ausnahmsweise zulässige GR einschließlich Überschreitung durch untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg

**EIN BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

- Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 07.44.00)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
- Bemäßung von Festsetzungen in Metern
- Grünweg

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) (innerhalb keine weiteren baulichen Vorhaben zulässig)

**PLANUNTERLAGE**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude, Bestand
- Höhe Straßenoberkante, Bestand in Metern über NHN

Datengrundlage ALKIS, 07.2021  
im UTM-Koordinatensystem  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation Schleswig - Holstein

M. 1 : 3.500

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK  
BEBAUUNGSPLAN 32.26.00**

**Helldahl / Legerwall**

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
Stand: 20.06.2025



**Bebauungsplan 32.26.00**  
**- Helldahl / Leegerwall -**

**TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stand: 20.06.2025**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Zum Bestandsschutz wird auf Hinweis A unter IV. Hinweise sowie auf die Begründung Kap. 6.2 verwiesen)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.3 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.4 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

- 1.5 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche (GR) durch untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen kann ausnahmsweise zugelassen werden bis zu der in Klammern vermerkten Grundfläche „GR einschließlich Überschreitung durch untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen“.

Die Anbauten oder Erweiterungen müssen sich dem Hauptbaukörper hinsichtlich der Kubatur (oberirdisches Volumen) unterordnen, dürfen nicht zur Straße hin ausgerichtet sein und müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur straßenseitigen Außenwand des Hauptbaukörpers einhalten sowie von mindestens 1 m zu anderen Außenwänden und zum First.

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen zusätzlich um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.

- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % überschritten werden. Inklusive der in der Festsetzung 2.1 genannten Gebäudeteile darf die zulässige Grundfläche insgesamt um bis zu 100 % überschritten werden (siehe Beispielrechnung in Begründung Kap. 5.2.2).

- 2.3 Oberhalb und unterhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse ist jeweils höchstens ein Nichtvollgeschoss zulässig.

Abweichend hiervon sind in den WR-Teilgebieten 6.1 und 6.2 oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse und keine Dachterrassen zulässig.

- 2.4 Bei Gebäuden mit Flachdächern kann ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m bei Gebäuden mit mehr als zwei oberirdischen Vollgeschossen und bis zu 1,0 m bei Gebäuden mit zwei oder weniger oberirdischen Vollgeschossen ausnahmsweise zugelassen werden; dabei dürfen die betreffenden Bauteile und Aufbauten höchstens 15 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

Für Solaranlagen kann ausnahmsweise ein Überschreiten der zulässigen Oberkante (OK) um bis zu 1,5 m bei Gebäuden mit Flachdächern und mindestens zwei oberirdischen Geschossen zugelassen werden. Für Gebäude mit Flachdächern und maximal einem oberirdischen Geschoss oder mit Firstdächern kann ausnahmsweise ein Überschreiten der OK bzw. der FH (Firsthöhe) um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Dachaufbauten und Solaranlagen müssen bei Flachdächern mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des Gebäudes zurücktreten.

- 2.5 Für Maßnahmen zur nachträglichen Dämmung oder Begrünung von Dächern kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bzw. der festgesetzten Firsthöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden.
- 2.6 Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante bzw. Firsthöhe) ist jeweils die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen festgesetzten Straßenverkehrsfläche gemessen auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Außenwand (Ausnahme: eingeschossige Gebäude im WA, siehe Festsetzung 2.7).

Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenpunkten der Verkehrsfläche, so kann die Bezugshöhe durch Interpolation oder Vermessung ermittelt werden.

Für folgende Eckgrundstücke sind die genannten Straßenverkehrsflächen maßgeblich:

<u>Grundstück</u>	<u>Straße</u>
Seeblick 1:	Hohe Wende
Hohe Wende 1:	Seeblick
Alfred-Hagelstein-Str. 9:	Lembkestraße

- 2.7 Unterer Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist der höchste Punkt des im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Geländeniveaus (i. d. R. bestehendes Gelände) an der Basis der Außenwände des Gebäudes. Dieser untere Bezugspunkt gilt auch für die als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante bzw. Firsthöhe) für eingeschossige Gebäude im WA.

Oberer Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dies gilt auch bei zulässigen Flachdächern auf Anbauten.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude gilt die Traufhöhe des bestehenden Gebäudes im Bereich des Anbaus als oberer Bezugspunkt.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**

- 3.1 Die Gebäude im Geltungsbereich sind in offener Bauweise zu errichten.
- 3.2 Die Gebäude im Geltungsbereich sind als Einzelhäuser zu errichten. Abweichend hiervon sind im WR-Teilgebiet 6.1 ausschließlich Doppelhäuser zulässig und in den WR-Teilgebieten 2.2, 5.1 und 8.6 Einzel- oder Doppelhäuser.
- 3.3 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet kann für untergeordnete Gebäudeteile, Vorbauten oder andere Bauteile ein Vortreten über eine Baugrenze bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen werden. Z. B. für:
- Erker
  - Balkone
  - Terrassen oder Freisitze über 1 m Höhe
  - Vordächer / Windfänge
  - Gesimse oder Dachüberstände

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 4.1 Im reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Abweichend hiervon sind im Teilgebiet WR 7.5 bis zu 3 und in den Teilgebieten WR 5.2 und WR 5.3 bis zu 12 Wohneinheiten zulässig.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 5.1 Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,3 m (Oberkante über Gelände) mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen/-schuppen und Kinderspielgeräten/-häusern unzulässig (unter Beachtung der Festsetzungen 2.2 und 7.2).

Im WA können ausnahmsweise Wärmepumpen mit einer Höhe von bis zu 1,8 m im Vorgarten zugelassen werden, sofern die Wärmeversorgung des Gebäudes eine Anlage dieser Höhe erfordert und die Anlage möglichst nahe zur Außenwand des Gebäudes aufgestellt wird.

- 5.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von nicht mehr als 2,5 m zulässig (Aufbau und Konstruktion für Dachbegrünungen oder Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien dürfen diese festgesetzten Höhen überschreiten). In Vorgärten sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. In rückwärtigen Gärten sind Nebengebäude und Nebenanlagen mit der Wirkung von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 20 m<sup>2</sup> und insgesamt 30 m<sup>2</sup> zulässig (unter Beachtung der Festsetzungen 2.2 und 7.2).
- 5.3 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

#### **6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 6.1 Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) sind im Geltungsbereich, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen vorderen Mindestabstand von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) kann ausnahmsweise maximal ein weiterer erforderlicher, nicht überdachter Stellplatz zugelassen werden. Dieser muss über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Es ist nur jeweils eine Zufahrt je Grundstück zulässig.

Die Festsetzungen 2.2 und 7.2 sind jeweils zu beachten.

- 6.2 Im WA sowie in den WR 5.2 und 5.3 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20)**

- 7.1 Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich Zufahrten sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Fugenanteil von mindestens 10%) herzustellen.
- 7.2 Die Vorgartenbereiche dürfen für erforderliche Wege, erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden.
- 7.3 Das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (z. B. Dach-, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht wird, ist auf dem Grundstück mittels Gründächern, Mulden-Rigolen oder Mulden bzw. sonstigen geeigneten Maßnahmen so weit wie möglich zu versickern oder zu verdunsten. Darüberhinausgehende Niederschlagswassermengen insbesondere bei Starkregenereignissen sind zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben (zu den zulässigen Abflussspenden siehe Hinweis C).

## **8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) und Nr. 20 BauGB)**

- 8.1 Die Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden sowie von Anbauten oder Erweiterungen bzw. Gebäudeteilen gemäß 2.1 mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2 Die Dachflächen von neu errichteten Nebengebäuden und Garagen (einschl. Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen geschnittenen heimischen standortgerechten Laubhecken einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste A im Anhang). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Zur Gestaltung weiterer Einfriedungen siehe 10.)
- 8.4 An der Unterkante baulicher Einfriedungen sind auf jeder Grundstücksseite mindestens zwei mindestens 12 cm hohe und breite Durchlässe für Kleintiere (z. B. Igel) zu belassen.

- 8.5 Standflächen von Abfall- und Wertstoffsammelbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste A im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.
- 8.6 Die nicht befestigten Flächen auf privaten Grundstücken sind als Vegetationsfläche anzulegen. Hierbei darf maximal drei Viertel der Vegetationsfläche als Blumenwiese oder Rasenfläche begrünt werden. Mindestens ein Viertel der Vegetationsfläche ist zu bepflanzen (z. B. Stauden, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze) oder als bepflanzte Beete anzulegen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig.
- 8.7 Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden müssen mit einer mindestens 0,4 m hohen durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt sein. Sie sind zu bepflanzen (z. B. Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze), als bepflanzte Beete anzulegen oder als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig.
- 8.8 Abgrabungen am Gebäude im Zusammenhang mit Wohnnutzungen bzw. Aufenthaltsräumen in Geschossen, die teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen oder zwecks Anlage zugehöriger Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese Abgrabungen für deren Erschließung oder Nutzung (z. B. ausreichende Belichtung) erforderlich und untergeordnet sind. Zudem sind die genannten Nutzungen nur an nicht straßenzugewandten Außenwänden zulässig.

Die Abgrabungen dürfen hierzu ein Volumen von maximal 20 m<sup>3</sup> an einer einzigen Außenwand und insgesamt 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Erforderliche und auf den notwendigen Umfang beschränkte Abgrabungen sind zulässig und werden nicht auf die vorgenannten Volumen angerechnet (Kellerzugänge und -treppen, Lichtschächte, Garagenzufahrten im Untergeschoss für zulässige und notwendige Stellplätze, Retentionsmulden u. ä.).

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 2 und 6 LBO)**

### **9. Gebäudegestaltung**

- 9.1 Die zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtungen und Dachformen gelten nur für Hauptbaukörper.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung auf Anbauten oder Erweiterungen bzw. Gebäudeteilen gemäß 2.1 sind zu mindestens 75 % zu begrünen (siehe 8.1).

Nebengebäude und Nebenanlagen mit gebäudegleicher Wirkung sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 20° Dachneigung zu errichten und zu begrünen (siehe 8.2).

Die Vorgaben zur Dachbegrünung gelten auch im Zusammenhang mit Solaranlagen.

## 9.2 Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur im WR:

Für Balkone oder Freisitze im Dachgeschoss, die über die Traufe bzw. Außenwand vorstehen gelten die nachfolgenden Festsetzungen für Zwerchgiebel (Gauben, die auf der Außenwand stehen) entsprechend. Zusätzlich zu Zwerchgiebeln ist maximal ein solcher Balkon oder Freisitz über 2,5 m Breite im Dachgeschoss zulässig.

Für Dachterrassen gelten die nachfolgenden Festsetzungen für Gauben entsprechend.

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet dürfen Gauben und Zwerchgiebel eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten. Von Zwerchgiebeln über 2,5 m Breite und solchen, die vor die Außenwand vortreten ist insgesamt maximal einer pro Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht zur Straße hin ausgerichtet sein und müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Außenwand einhalten.

Zwerchgiebel sind auf maximal der Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, dabei maximal einer bis 2,5 m Breite pro Seite.

Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchgiebel darf insgesamt maximal zwei Drittel der Länge der Außenwände der betreffenden Ansichtsseite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Gauben und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander und zur Giebelwand bzw. mindestens 0,5 m Abstand zum Grat bei Walmdächern sowie von mindestens 1,0 m zur Firstlinie aufweisen.

Weiterhin gelten folgende Höhenvorgaben für Gauben und Zwerchgiebel:

- Oberkante (OK) bei Flachdächern oder Traufhöhe (TH) bei First- oder Schleppdächern maximal 3,5 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschosses (DG)
- Firsthöhe (FH) bei Firstdächern maximal 4,5 m über OKFF DG

## 9.3 Glasierte bzw. glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solaranlagen auf Dachflächen.

## 10. Einfriedungen

10.1 An den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 8.3 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Zäunen zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen. Die Höhe der Zäune darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten (siehe Festsetzung 8.3 und 8.4).

10.2 Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Bauflucht bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind geschlossene bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm sowie offene (durchsehbare) bauliche Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

## **IV. HINWEISE**

### **A Bestandsschutz**

Im Geltungsbereich gilt für alle bestehenden Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen und Freiflächen ein weitgehender Bestandsschutz. Sofern sie genehmigt sind besteht formeller Bestandsschutz, war die Nutzung zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig besteht materieller Bestandsschutz.

Für beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans bestehende Ferienwohnungen und beim Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehende Nebenwohnungen gilt dieser Bestandsschutz entsprechend.

### **B Waldabstand**

Innerhalb des 30 m Waldabstands sind, nach § 24 LWaldG, weitere bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch keine genehmigungs- und anzeigefreien Gebäude (z.B.: Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.).

Die gegenwärtig innerhalb des 30 m Waldabstands vorhandenen Gebäude unterliegen dem baurechtlichen Bestandsschutz.

Soweit der Bestandsschutz reicht, sind Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt, es sei denn, diese Maßnahmen erhöhen die bereits vorhandene Gefahrenlage, z. B. durch den Einbau eines Kamins, eine Bauweise, die einem Windwurf weniger gut standhält oder einen Erweiterungsbau, der den Abstand zum Wald weiter verringert (gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport und des Ministeriums für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz vom 30.08.2018, Neufassung vom 14.05.2024).

### **C Grundstücksentwässerung**

Um die Einhaltung der von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) zur Einhaltung der Kanalkapazitäten vorgegebenen maximalen Regenabflussspende bei gleichzeitig möglichst geringem Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein zu gewährleisten, ist die festgesetzte möglichst umfangreiche Versickerung oder Verdunstung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erforderlich.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben ist bei Neubau eines Hauptgebäudes ein Bodengutachten und ein überschlängiges Entwässerungskonzept notwendig. Auf Grundlage der dabei festgestellten Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich zu versickern und zu verdunsten. Das darüber hinaus auf neu bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierbei ist mindestens ein 15-minütiges Regenergeignis mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren zu Grunde zu legen. Um so viel Wasser wie möglich verdunsten und versickern zu können soll auch die Rückhaltung vorzugsweise mittels Gründächern (bei Anbauten oder Nebenanlagen), Mulden oder Mulden-Rigolen erfolgen.

Der Drosselabfluss in den Kanal wird gemäß Generalentwässerungsplan (GEP) der Hansestadt Lübeck auf eine Drosselabflussspende ( $q_{Dr}$ ) je Teilgebiet von  $25 \text{ l/(s*ha)}$  bis  $106 \text{ l/(s*ha)}$  (Liter pro Sekunde je Hektar) beschränkt, gemindert um den jeweiligen Abflussbeiwert gemäß GEP auf die effektive Drosselabflussspende (s. Tabelle unten). Hierbei handelt es sich um die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans mindestens geltenden Werte. Im Entwässerungsantrag wird der aktuell geltende Wert von den EBL zu Grunde gelegt.

Da diese effektive Drosselabflussspende bei den bestehenden Grundstücken und Gebäuden im Plangebiet voraussichtlich meistens bereits überschritten ist, ist davon auszugehen, dass bei Errichtung neuer zulässiger Erweiterungen oder Anbauten bestehender Hauptgebäude oder sonstiger zusätzlicher Versiegelungen (z. B. Terrassen, Garagen, Carports, Schuppen) das hierbei zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten ist.

Die Einhaltung der Abflussspenden bzw. Einleitmengen in den Kanal wird im obligatorischen Entwässerungsgenehmigungsverfahren nach Entwässerungssatzung durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) geprüft.

Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht möglich.

Die nachfolgende Tabelle zeigt zur Orientierung die aktuell gültigen Drosselabflussspenden sowie die effektiven Drosselabflussspenden in den jeweiligen Wohngebieten mit Berücksichtigung der Abflussbeiwerte auf Grundlage des aktuellen GEP. Die jeweilige tatsächlich einzuhaltende Einleitmenge wird im entsprechenden Entwässerungsgenehmigungsverfahren auf Grundlage der Antragsunterlagen ermittelt (u. a. mittels Bodengutachten und Versiegelungsgrad).

	<b>Drosselabflussspende (qDr)</b>	<b>Abflussbeiwert (</b>	<b>Effektive qDr</b>
<b>WA</b>			
1.1 und 1.2	30 l/(s*ha)	0,2	6 l/(s*ha)
<b>WR</b>			
1.1 bis 1.5	30 l/(s*ha)	0,3	10 l/(s*ha)
1.6 bis 1.11	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
2.1 bis 2.9	60 l/(s*ha)	0,3	20 l/(s*ha)
3.1 bis 3.2	60 l/(s*ha)	0,3	20 l/(s*ha)
3.3 bis 3.9	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
4.1	60 l/(s*ha)	0,3	20 l/(s*ha)
4.2, 4.3,4.5	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
4.4	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)
5.1 und 5.2	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
5.3	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)
6.1 bis 6.2	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)
7.1 bis 7.12	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
8.1, 8.2 ab Strandweg 14, 8.3, 8.7 Sibethstr. 2-4	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
8.2 bis Strandweg 13, 8.4, 8.5	30 l/(s*ha)	0,3	10 l/(s*ha)
8.6, 8.7 Leegerwall 6	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)
9.1 bis 9.4, 9.6 bis 9.10	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
9.5 und 9.11	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)

**D Fäll- und Rodungsarbeiten**

Die Entfernung von Gehölzen ist gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung und Gebäude vor einem vorgesehenen Abriss von sachkundigen Personen auf von Vögeln oder Fledermäusen genutzte Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Bei positivem Befund sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zu ergreifen oder eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten bei der oberen Naturschutzbehörde (LfU) einzuholen. Erst danach ist eine Gehölzfällung oder ein Gebäudeabriss zulässig.

**E Vegetationsschutz**

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

**F Schutz von Insekten**

Zum Schutz von Insekten wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometern ohne jegliche UV- und Infrarotanteile empfohlen.

**G Schutz des Mutterbodens**

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.

**ANHANG**

## Pflanzliste A: Laubholzhecken

<b>Artenauswahl geschnittene Hecken:</b>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
<b>Anzuchtformen und Mindestqualitäten:</b>	
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2xv.)	

# BEGRÜNDUNG

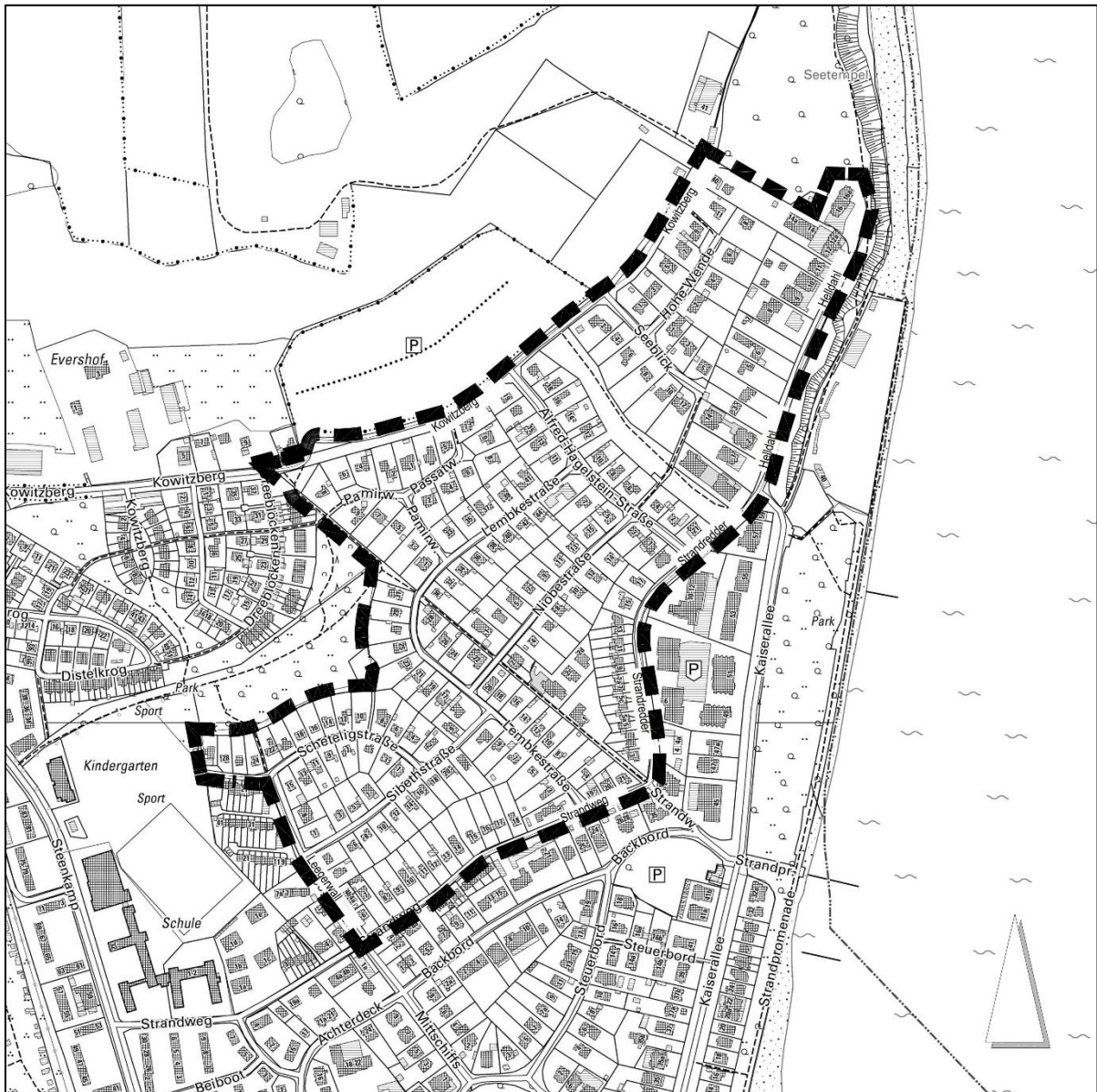
zum

## Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20. Juni 2025

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	9
2.3	Waldabstand	10
2.4	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	11
2.5	Eigentumsverhältnisse	11
2.6	Bisheriges Planungsrecht	11
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>12</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	12
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	13
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024	13
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	13
3.7	Konzept zur Anpassung an den Klimawandel	13
3.8	Masterplan Travemünde	14
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>16</b>
5.1	Flächenbilanz	16
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	16
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
5.2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	26
5.2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	27
5.3	Erschließung	27
5.3.1	Verkehr	27
5.3.2	Ver- und Entsorgung	28
5.4	Grün, Natur und Landschaft	30
5.4.1	Öffentliche Grünflächen	30
5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	31
5.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
5.5	Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift)	35

<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>37</b>
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	37
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	37
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	37
6.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	38
6.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	38
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	38
<b>7.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>40</b>
7.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	40
<b>8.</b>	<b>Verfahren und Rechtsgrundlagen</b>	<b>40</b>
8.1	Verfahrensübersicht	40
8.2	Rechtsgrundlagen	42
8.3	Fachgutachten	42

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans liegt im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Alt-Travemünde/Rönnau im Nordosten des Stadtbezirks östlich teilweise fast direkt an der Ostsee und im Norden angrenzend an ein Wäldchen im LSG Brodtener Winkel. Nordwestlich liegt der Golfplatz sowie der Parkplatz Kowitzberg und im Westen und Süden grenzen diverse Wohngebiete mit Einfamilienhäusern und in Teilbereichen kleineren Mehrfamilienhäusern an.

Begrenzt wird das ca. 25,8 ha große Plangebiet, das vollständig in der Flur 3 der Gemarkung Gneversdorf liegt, wie folgt:

- im Norden von den Flurstücken 4/15, 6/8, 424 und 425 (gehören zum LSG Brodtener Winkel),
- im Nordwesten von der Straße Kowitzberg,
- im Westen und Südwesten von den Flurstücken 26/20, 26/30, 26/134 (Fuß- und Radweg), 30/219 und 30/208 (Park), 470 (Schule), Scheteligstraße, Leegerwall,
- im Südosten und Osten von den Straßen Strandweg, Strandredder, Helldahl und dem Flurstück 39/6, Flur 3 der Gemarkung Travemünde.

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Ausdehnung von ca. 900 m in Südwest-Nordost und ca. 300 bis 400 m in Nordwest-Südost-Richtung.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 07.06.2021 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Ziel formuliert, dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgelegt werden sollen. Die Bebauung soll in ihren Dimensionen begrenzt werden auf Ein- und Zweifamilienhäuser zur Nutzung als Wohnhäuser mit Erstwohnsitz-Nutzung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung einiger Bauvorhaben im Geltungsbereich in der Vergangenheit, die hinsichtlich des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB als rahmenüberschreitend zu betrachten sind. Diese Gebäude haben wiederum eine Vorbildwirkung für zukünftige Bauvorhaben. Dadurch ist die bestehende prägende städtebauliche Struktur der Wohngebiete im Geltungsbereich gefährdet.

An der Straße Helldahl, wo noch drei Einfamilienhäuser der ursprünglich auch dort vorherrschenden Bauweise stehen, war die Struktur zunächst zudem von einzelnen kleinen oder mittelgroßen 2- geschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Mittlerweile wird das nach § 34 BauGB maßgebliche Maß der baulichen Nutzung von 3-geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss in zwei Baureihen mit bis zu ca. 400 m<sup>2</sup> Grundfläche bestimmt. Eine Bebauung des ganzen Straßenzugs in diesem Umfang wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar.

Das Einfamilienhausgebiet zwischen Leegerwall, Strandweg und Kowitzberg weist hinsichtlich Größe und Kubatur der straßenbegleitenden Wohngebäude sowie den Dachformen und -ausrichtungen in großen Teilbereichen eine weitgehende Homogenität auf. Auch in diesem Gebiet sind Gebäude entstanden, die hinsichtlich ihrer Kubatur und der Anzahl der

Wohneinheiten diese städtebauliche Struktur und den harmonischen und kleinteiligen Charakter der gewachsenen Wohnquartiere gefährden.

Ein weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die zunehmende Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Nutzung als Nebenwohnung.

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und Nebenwohnungen und auch deren Neubau hat zur Folge, dass dringend benötigter Wohnraum verloren geht. Hinzu kommen Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge sowie Störungen der Wohn- und Nachtruhe für die Wohnbevölkerung, insbesondere wenn die Ferienwohnnutzung mit der Nutzung zugehöriger Außenwohnbereiche einhergeht.

Ergänzendes Ziel ist daher, gewerbliche Ferienwohnungen und weitere Nebenwohnsitze auszuschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da mit dem geltenden Bau- und Planungsrechts auf Grundlage des § 34 BauGB die Erhaltung der überwiegend noch vorhandenen homogenen städtebaulichen Struktur der Wohngebiete nicht gewährleistet werden kann. Die Errichtung von oder die Umnutzung zu Ferienwohnungen bzw. Nebenwohnungen kann nach § 34 BauGB ebenfalls nicht verhindert werden.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – sollte gemäß Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde das Verfahren auf ein 13a-Verfahren (beschleunigt) umgestellt, da die vorgesehene umfangreiche zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe, die nicht nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre, dies notwendig gemacht hätte. Nach dem Verzicht auf diese Bebauung wird der Bebauungsplan wieder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Dies ist vorliegend der Fall. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung im Plangebiet überschreiten nie den zulässigen Rahmen, der sich bei einer Betrachtung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB ergäbe. Häufig wird dieser Zulässigkeitsrahmen unterschritten, da er sich in vielen Bereichen des Plangebiets durch in der Vergangenheit rahmenüberschreitend zugelassene Vorhaben ergibt. Eben die sich daraus ergebenden bodenrechtlichen Spannungen sollen durch diesen Bebauungsplan aufgehoben werden. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich am Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, der sich ohne Betrachtung der rahmenüberschreitenden Vorhaben ergibt.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

Anschließend wurde das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches weitergeführt. Mit der Digitalisierungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2023 ist die Öffentlichkeit in der Hauptsache nicht mehr – wie bisher üblich – durch Auslegung, sondern durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet zu beteiligen.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB 1 abgesehen.

Da sich der nach § 34 BauGB aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sich aber aus genannten Gründen reduziert und damit auch die zulässige Gesamtversiegelung, ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Unbenommen dessen sind die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Da der Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan überplant zudem den seit Anfang der 90er Jahre unwirksamen Bebauungsplan 32.27-91 – Strandredder-Helldahl –.

Zur Sicherung der Planung wurde am 25.11.2021 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, die mit Bekanntmachung vom 17.01.2022 in Kraft getreten ist.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### **Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Travemünde. Östlich befindet sich die Ostsee mit Freiraumnutzungen an Stränden und für den Wassersport. Im Norden und Nordwesten grenzen Landschaftsräume an, die zum LSG Brodtener Winkel gehören. Direkt nördlich befindet sich ein kleines Wäldchen am Brodtener Steilufer und nordwestlich der Golfplatz von Travemünde, der neben den intensiv gepflegten Rasenflächen auch Wiesen und kleine Gehölzstrukturen aufweist. Hier grenzt auch der Parkplatz Kowitzberg an das Planungsgebiet, der in erster Linie Strandbesuchern dient und einen Bereich für temporäres Wohnmobilparken aufweist.

Im Westen und Süden grenzen Wohngebiete an, die im Westen überwiegend von Einfamilienhäusern vorwiegend in Einzelhaus-, aber auch Doppel- und Reihenhausstrukturen und im Süden von gemischten Strukturen mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt sind, wobei die Verdichtung nach Süden zum Godewindpark tendenziell zunimmt. Im Osten und Südosten befinden sich Gebiete, die teilweise im Bereich der Fremdenverkehrssatzung liegen.

Neben den genannten angrenzenden Freiraumstrukturen ist noch der kleine Park zu nennen, der mit einer großen Wiese und umgebenden kleinen waldartigen Gehölzstrukturen im Westen an das Plangebiet anschließt. Im Plangebiet selbst befindet sich entlang des Heinrich-Behrens-Wegs, der den Parkplatz am Kowitzberg durch das Plangebiet mit dem Ostseestrand

verbindet, ein schmaler etwa 30 m breiter parkartiger öffentlicher Grünzug mit zahlreichen Bäumen und Gehölzstrukturen.

### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)**

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein noch weitgehend homogenes Einfamilienhausgebiet mit überwiegend kleinen bis mittelgroßen 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 am Nordende der Straße Helldahl (Bereich Seetempel).

In den letzten Jahren sind im Blockinnenbereich Strandredder/Alfred-Hagelstein-Straße/Niobestraße/Lembkestraße einige größere Mehrfamilienhäuser hinzugekommen. Entlang der Straße Helldahl wurden 15 Mehrfamilienhäuser gebaut.

Das Plangebiet teilt sich somit in zwei Teilbereiche auf. Der kleinere Bereich an der Straße Helldahl, der von bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist und das fast ausschließlich von Einfamilienhäusern gebildete Wohngebiet zwischen Leegerwall /Strandweg und Kowitzberg.

#### Teilgebiet am Helldahl (Allgemeines Wohngebiet WA)

Dieses von Mehrfamilienhäusern geprägte Gebiet an der Straße Helldahl weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf. Dies gilt sowohl für die Höhen und die Kubaturen samt Dachformen als auch die überbaute und versiegelte Fläche sowie die Baufluchten zur Straße.

Von der ursprünglich vorherrschenden Einfamilienhausbebauung sind in dem Gebiet noch drei erhalten. Ansonsten wird das Gebiet von 15 Mehrfamilienhäusern bestimmt. Die teilweise im Verhältnis zur Nachbar- oder Vorgängerbebauung sehr großformatigen Mehrfamilienhäuser wurden auch in zweiter Reihe in einer hohen Bebauungsdichte mit bis zu drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bis nah an die hintere Grundstücksgrenze realisiert.

Die ersten drei großen Gebäude entstanden am Nordende der Straße Helldahl (zwei davon vor 1960), wurden lange als Golfhotel betrieben und dienen heute vor allem für Neben- und Ferienwohnungen. Im gesamten WA mit rund 200 bestehenden Wohneinheiten gibt es bereits zahlreiche Ferienwohnungen (mindestens ca. 10 %) sowie Nebenwohnungen (knapp 30 %).

Insgesamt sind die Gebäudekubaturen auf den Grundstücken sehr unterschiedlich. Von eingeschossigen Einfamilienhäusern, eines davon unter 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, bis zu kleinen, mittleren und großen Mehrfamilienhäuser mit knapp 400 m<sup>2</sup> Grundfläche teilweise in zwei Reihen bebaut mit zwei oder drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Ebenso variieren die Baufluchten zur Straße zwischen gut 10 m bis zu 61 m und unterscheiden sich bei fast jedem Grundstück.

Die in eher gehobenem Standard errichteten Mehrfamilienhäuser verfügen durchgehend über Tiefgaragen, die begrünt sind, sofern sie nicht überbaut sind.

#### Teilgebiet Einfamilienhäuser zwischen Leegerwall / Strandweg und Kowitzberg (Reines Wohngebiet WR)

Bei diesem deutlich größeren Teilgebiet handelt es sich weitgehend um ein klassisches Einfamilienhausgebiet mit freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern, häufig mit ausgebauten Firstdächern.

Entlang der Straße Strandredder besteht eine Zeile Einfamilienhäuser als Doppelhäuser mit je zwei Vollgeschossen und Flachdach ohne Staffelgeschoss, die als zusammengehöriges Ensemble mit gleicher Kubatur und Gestaltung geplant und gebaut wurden.

Lediglich im Blockinnenbereich Strandredder / Alfred-Hagelstein-Straße / Niobestraße / Lembkestraße befinden sich ein großes (6 Wohneinheiten) und zwei kleinere Mehrfamilienhäuser (je 3 Wohneinheiten) von 2018 mit Flachdach in Nachbarschaft zum einzigen vor der Entwicklung des Gesamtgebiets in den 60er Jahren bereits bestehendem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit steilem Krüppelwalmdach mit 12 Wohneinheiten. Als weiteres Gebäude mit deutlichem Mehrfamilienhauscharakter auch in der Gestaltung (4 Wohneinheiten) befindet sich im Teilgebiet unweit von den o. g. noch eines in der Niobestr. 1. Es gibt im Plangebiet vereinzelt ursprüngliche Einfamilienhäuser, die mit drei oder vier überwiegend kleinen Wohneinheiten je Gebäude ausgebaut sind.

Die Bebauungs- und städtebauliche Struktur ist insgesamt jedoch sehr homogen im Planungsgebiet. Große Teile des WR zeichnen sich durch eine nach wie vor sehr gleichmäßige Anordnung, Ausrichtung, Größe und Form (auch Dachform) der zum öffentlichen Raum städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper aus. Untergeordnete nachträgliche Anbauten finden sich häufig, sind aber meistens nicht sehr groß und in der Regel rückwärtig am Haus angeordnet.

Die Gebäude weisen weit überwiegend einfache Satteldächer auf. Einige Straßenabschnitte sind auch noch durchgehend von Walmdächern geprägt. Die Dächer sind nur teilweise ausgebaut, wobei eher kleine Gauben vorherrschen und nur wenige Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser zu finden sind.

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind relativ groß. Im größeren Teil südwestlich des Grünzugs um den Heinrich-Behrens-Weg bewegt sich die Grundstückgröße überwiegend zwischen 700 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup>. Nach Norden nimmt die mittlere Grundstücksgröße zu. Im Bereich Passatweg/Pamirweg bewegt sie sich zwischen 900 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup> sowie nordöstlich des o. g. Grünzugs zwischen 900 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>.

Stellplätze sind überwiegend in Garagen neben dem Gebäude untergebracht. Vereinzelt gibt es aber auch Garagen, Carports oder offene Stellplätze im Vorgarten.

Im Geltungsbereich sind als Nichtwohnnutzungen neben einigen Ferien- und Nebenwohnungen, deren Anzahl tendenziell steigend ist, lediglich noch eine Zahnarztpraxis, ein Meditationszentrum sowie vereinzelte Büro- bzw. sonstige untergeordnete Nutzungen, die freien Berufen gleichzusetzen sind, vorhanden.

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

Es gibt einige Bauanträge und -voranfragen, die aufgrund der vorliegenden Veränderungssperre nicht genehmigt werden können. Die Vorhaben widersprechen in einzelnen Punkten den Zielen des Bebauungsplans. Mit einer entsprechenden Anpassung der Planungen und Einreichung neuer Bauanträge könnten Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden. Hierfür ist bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB aber mindestens die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig.

### **Verkehrliche Erschließung**

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

## ÖPNV-Anbindung

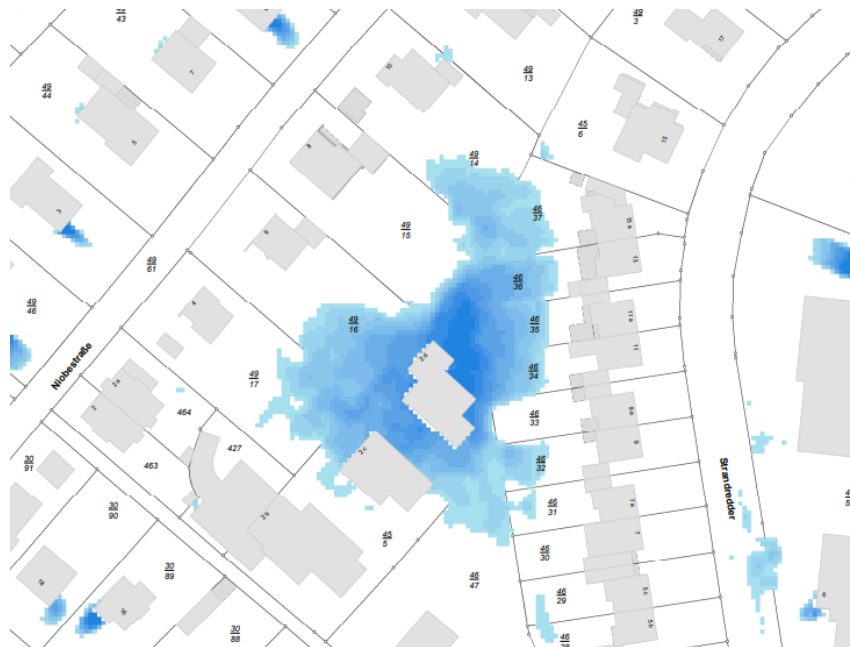
Die Bushaltestellen in der Straße Leegerwall / Strandweg, Strandredder, Alfred-Hagelstein-Straße und Kowitzberg im Plangebiet werden mit einer Buslinie, die lediglich wochentags von vormittags bis zum frühen Abend im Stundentakt verkehrt angefahren. Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich zudem in einer Entfernung von 400 bis 500 m zur Haltestelle Steenkamp, die wochentags und am Wochenende von morgens bis früh abends im Viertelstundentakt und abends im Stundentakt in das Zentrum von Travemünde und bis nach Lübeck fährt. Die weiteste Entfernung im Plangebiet zu dieser Haltestelle beträgt etwa 750 m. Das Plangebiet ist also gut bis befriedigend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## 2.2 Natur und Umwelt

### Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen ca. 6,0 ü. NHN im Osten am südlichen Ende der Straße Helldahl und ca. 22,0 m ü. NHN im Westen an der Straße Kowitzberg am Ende des Pamirwegs in Teilbereichen auch grundstückswise von einer ausgeprägten Topographie bestimmt. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Im Bereich des WR 5.2 besteht bei Starkregen die potentielle Gefahr einer Überflutung, da sich hier eine Geländesenke befindet (siehe folgende Abbildung).



### Bodenversiegelung

Im gesamten Plangebiet sind knapp 15 % der Flächen durch öffentliche Verkehrsflächen versiegelt und knapp 5 % sind öffentliche Grünflächen. Bei den privaten Grundstücken variiert der Versiegelungsgrad erheblich, ist jedoch überwiegend eher gering. Nach einer überschlägigen Erhebung liegt der durchschnittliche Versiegelungsgrad der Grundstücke bei

etwa 25 %. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind überwiegend begrünt. Das gesamte Plangebiet ist also zu etwa einem Drittel versiegelt.

### **Vegetationsbestand**

Es handelt sich im Plangebiet weitgehend um eher mäßig strukturierte Hausgärten mit großen Rasenflächen und überwiegend nur untergeordneten Gehölz- oder Strauchstrukturen, insbesondere im von Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngebiet am Helldahl. Auch mittel- bis großkronige Laubbäume sind auf der Mehrheit der Grundstücke nicht oder nur vereinzelt vorhanden.

Der öffentliche Grünzug um den Heinrich-Behrens-Weg weist einen in den Randbereichen dichten Bestand an teilweise großkronigen Laubbäumen auf.

### **Natur- und Artenschutz**

Im Planungsgebiet befindet sich lediglich ein geschütztes Biotop. Hierbei handelt es sich um eine Baumreihe aus 9 Bäumen am südlichen Rand der Straße Kowitzberg.

Im Nordosten grenzt das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „Ostseeküste am Brodtener Ufer“ fast direkt an das Plangebiet. Im Norden grenzt das LSG „Brodtener Winkel“ teilweise direkt an das Plangebiet. Etwa mit 10 m Abstand ist der dortige Buchenwald als geschütztes Biotop eingestuft. Hierzu gehört auch der Grünstreifen zwischen der Straße Helldahl und dem Strand einige Meter außerhalb des Geltungsbereichs. Als geschützte Biotope sind hier die Buchenbestände sowie die Fels- und Steilküste eingetragen.

Als weiteres geschütztes Biotop grenzt östlich im Bereich der kleinen öffentlichen Parkanlage ein Weiher an das Plangebiet.

Die nordöstliche Ecke des Geltungsbereichs liegt innerhalb des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens der Ostsee.

Aufgrund der überwiegend nur mäßig strukturreichen Hausgärten im Planungsgebiet ist das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kaum zu erwarten. Der Bebauungsplan schafft jedoch ohnehin kein zusätzliches Baurecht und damit auch keine zusätzlichen artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe.

### **Ersatzbaustoffe**

Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen.

Seit dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken.

## **2.3 Waldabstand**

Im nördlichen Randgebiet des Geltungsbereichs, der an ein Waldgebiet des LSG „Brodtener Winkel“ angrenzt sowie im Westen des Geltungsbereichs, der an eine städtische Parkfläche angrenzt, die dort teilweise mit dichtem Baumbestand bewachsen ist, ist durch die Untere Forstbehörde (UFB) Wald gemäß § 24 LWaldG (Landeswaldgesetz) festgestellt worden.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

## **2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien**

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

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

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im städtischen Eigentum befinden sich sämtliche Flächen im Privateigentum.

## **2.6 Bisheriges Planungsrecht**

### Unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist § 34 BauGB bisher Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

### Geltende Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 17.01.2022 eine Veränderungssperre erlassen.

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB keine Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Anlass sind zunehmend umgesetzte rahmenüberschreitende Bauvorhaben, die teilweise auf Grundlage bestehender rahmenüberschreitender Gebäude in der Umgebung genehmigt wurden. 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 Nebenwohnungen, bzw. diesbezügliche Anfragen, weiter zu.

Aus diesen Gründen ist die Anordnung einer Veränderungssperre bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplans zur Sicherung der verfolgten Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.

#### Unwirksamer Bebauungsplan 32.27-91

Der nördliche Teil des Plangebiets bis zum Fußweg vom Strandweg zur Straße Kowitzberg 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, der die Baukörper gebäudescharf mit Dachform festgesetzt hatte und weist hinsichtlich der Art der Nutzung (Reines Wohngebiet) sowie der Baukörperstellung, Kubatur der Hauptgebäude und Dachformen noch sehr 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.

Die zunehmende Umnutzung von dringend benötigtem Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu Ferienwohnungen bzw. die Nutzung als Nebenwohnung und der damit einhergehende Verlust von vorhandenem Wohnraum steht mittelbar im Widerspruch zu diesen übergeordneten Entwicklungszielen.

#### **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. Eine übermäßige und zunehmende Nutzungsänderung bestehenden Wohnraums für Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen konterkariert zudem diese Zielsetzung.

### **3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024**

Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2024, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck bis 2045 um rund 3.000 Haushalte wachsen, sodass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht.

Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau und einem Drittel auf den Bau von Einzelhäusern aus. Die Sicherung der Wohngebiete im Planungsgebiet dient der Deckung dieser Bedarfssegmente insbesondere für Einzelhäuser.

Durch die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sowie durch die temporäre Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitze mit häufigem Wohnungsleerstand wird die Deckung dieses Bedarfs erschwert.

### **3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Teile der vier bebauten nordöstlichsten Grundstücke am Helldahl sind als Eignungsfläche für den Biotopverbund Landschaftsplan der HL gekennzeichnet, der nördlich an das Plangebiet angrenzt, ebenso wie eine Verbundachse des Biotopverbunds des Landes Schleswig-Holstein. Auf diesen Grundstücken wird jedoch durch den Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert.

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

Die Maßnahmenpläne des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (2020) fordern für den Grünzug um den Heinrich-Behrens-Weg die Sicherung und Entwicklung von Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung.

Folgende Klimaanpassungsmaßnahmen, die auch im Bestand relevant sein könnten, werden beispielhaft aufgeführt:

- Flächen entsiegeln und luft- und wasserdurchlässig gestalten, am besten begrünen
- Regenabfluss ober- oder unterirdisch versickern
- Regenabfluss oberirdisch zum Beispiel in offenen Wasserflächen, Gräben, Rückhaltebecken oder auf Dächern (Retentionsdächer) zurückhalten
- Regenabfluss unterirdisch zurückhalten, zum Beispiel in Zisternen oder Rigolen, ggf. nutzen

- Regenabfluss temporär auf Verkehrsflächen (Plätze, Straßen, Parkplätze) oder Grünflächen, Sport- und Spielplätzen zurückhalten und diese Bereiche im Falle eines Starkregens multifunktional nutzen
- Dächer begrünen, um Wasser zurückzuhalten und zu verdunsten
- Fassaden begrünen, um Häuser zu verschatten
- Bäume pflanzen, um Bereiche zu verschatten und Wasser zu verdunsten
- Oberflächenmaterialien und deren Farben klimasensibel auswählen, so dass sie sich im Sommer nicht so stark aufheizen
- Grünflächen erhalten oder neu schaffen

### **3.8 Masterplan Travemünde**

Der Masterplan Travemünde betont die Schwerpunkte der touristischen Entwicklung im Bereich des zentralen Kurgebiets südöstlich des Planungsgebiets an Ostsee und Trave bzw. östlich des Plangebiets lediglich die strandnahen Bereiche zur Freizeitnutzung.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Plangebiet, insbesondere der Wohnfunktion, festgelegt werden.

Um die in den Stadtentwicklungskonzepten formulierten Ziele der Schaffung bzw. Erhaltung bedarfsgerechten Wohnraums zu erreichen, soll auch die Begrenzung der weiteren Umwandlung von Dauerwohnen in Ferien- oder Nebenwohnungen im Bebauungsplangebiet geregelt werden. Dies dient zudem dem Schutz vor Störung nachbarschaftlicher Bezüge. Bei einer weiteren Zunahme von Ferien- und Nebenwohnungen könnten langfristig weitere damit zusammenhängende städtebauliche Missstände zu befürchten sein, wie etwa eine Unterauslastung von sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas).

Weiterhin sollen im ganzen Geltungsbereich verschiedene Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung durch Festsetzungen ermöglicht werden. Hierzu gehören die erweiterten Aufbauhöhen auf den Dächern für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, die Sicherung der bestehenden Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal auf Grundlage des Generalentwässerungsplans sowie Regelungen zur Begrenzung der Versiegelung und der Anzahl und der Lage der Stellplätze sowie der Nebenanlagen zur Sicherung und Entwicklung der Vegetation und Begrünung.

Das Gebiet teilt sich dabei in zwei unterschiedliche Teilgebiete mit verschiedenen Anforderungen an weitere Aspekte der planungsrechtlichen Steuerung auf.

### **Teilgebiet am Helldahl**

In diesem von Mehrfamilienhäusern geprägten Gebiet an der Straße Helldahl soll der Bestand weitgehend auf seinem jetzigen Umfang beschränkt werden, um eine weiter steigende Bebauungs-, Bewohner- und Verkehrsdichte in dem Gebiet zu verhindern, welches hier am Siedlungsrand im Übergang zum Landschaftsraum endet. Insbesondere soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zu den im Westen angrenzenden Freiräumen der Einfamilienhäuser erreicht werden.

Die großformatigen Mehrfamilienhäuser wurden bis nah an die hintere Grundstücksgrenze realisiert. Eine nach § 34 BauGB mögliche weitere Verdichtung des gesamten Gebiets soll verhindert werden, da dies städtebaulich nicht vertretbar und verträglich ist.

Drei Einfamilienhäuser sind in dem Gebiet neben den 15 Mehrfamilienhäusern noch erhalten. Die planungsrechtliche Einzelfestsetzung dieser bestehenden eingeschossigen Kubatur ist städtebaulich nicht begründbar. Stattdessen soll eine angemessene Erweiterung auf diesen Grundstücken ermöglicht werden, die sich an den kleineren bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert, um auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen.

### **Teilgebiet Einfamilienhäuser zwischen Leegerwall / Strandweg und Kowitzberg**

Bei diesem deutlich größeren Teilgebiet handelt es sich weitgehend um ein klassisches Einfamilienhausgebiet. Da in der Vergangenheit rahmenüberschreitende Wohngebäude entstanden sind, die Vorbild für weitere großvolumige Ersatzbauten sein können, soll der vorliegende Bebauungsplan die bauliche Entwicklung gebietsverträglich steuern.

Hierzu sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohngebäude vorgesehen, die sich am maßgeblichen Bestand in der näheren Umgebung orientieren und durchschnittlich etwa ein Drittel über der bestehenden Grundfläche liegen. Auf Grundlage von § 34 BauGB wären meistens Gebäude mit deutlich größerer Grundfläche und Kubatur zulässig, da vereinzelt Gebäude vorhanden sind, die den vorhandenen Rahmen als Vorbild prägen. Diese Gebäude werden über Einzelfestsetzungen im Bestand abgesichert.

Weiterhin soll neben der Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung dieser Grundfläche eine untergeordnete Erweiterung ermöglicht werden. Diese Überschreitung ist nur für rückwärtige, untergeordnete Anbauten zulässig. Dadurch wird verhindert, dass bei Neubau Gebäude mit einer zu großen Gesamtkubatur entstehen. Stattdessen wird sichergestellt, dass die straßenraumprägende Kubatur des Hauptgebäudes im jeweiligen prägenden Rahmen der näheren Umgebung bleibt.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus beschränkt, sodass Zweifamilienhäuser bzw. eine Einliegerwohnung möglich sind. Auch dies dient dem Erhalt des Charakters des Wohngebiets. Für die großen Mehrfamilienhäuser innerhalb des Blocks Lembkestraße, Niobestraße und Strandredder wird die bestehende Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt. Es gibt vereinzelt Wohnhäuser mit drei oder vier Wohneinheiten je Gebäude für die Bestandsschutz gilt.

Die städtebaulichen Strukturen sind im Hinblick auf die Gebäudekubaturen, -umrisse und Dachformen der straßenraumprägenden Hauptbaukörper überwiegend noch erhalten. Zur ihrer Sicherung werden Festsetzungen zur Geschossigkeit, Höhe, Dachform, -neigung und -ausrichtung sowie zu Anzahl, Größe und Lage von Gauben und Zwerchgiebeln aufgenommen.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 258.000 ha
davon:	
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	ca. 182.000 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 31.000 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 35.000 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 10.000 m <sup>2</sup>

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans für alle bestehenden Nutzungen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein weitgehender Bestandsschutz besteht (siehe 6.2).

Der Bestandsschutz erlischt in der Regel nur bei einem Neubau oder wesentlichem Umbau der jeweiligen Gebäude (ggf. bei erforderlicher neuer Statik), Nebenanlagen, Stellplätze oder sonstiger baulicher Anlagen.

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Reines Wohngebiet (WR)

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur weitgehend als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet lediglich das Baugebiet entlang der Straße Helldahl (WA: s. u.). Die Festsetzung als WR erfolgt, da keine Nutzungen vorhanden sind, die in einem WR nicht zulässig wären und Ziel und Zweck des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen mit Begrenzung auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Erstwohnsitz-Nutzung ist. Im Geltungsbereich sind als Nichtwohnnutzungen neben einigen Ferien- und Nebenwohnungen, lediglich noch eine Zahnarztpraxis, ein Meditationszentrum sowie einige Büro- bzw. sonstige untergeordnete Nutzungen, die freien Berufen gleichzusetzen sind, vorhanden.

Da die zulässigen Nutzungen im WR gemäß BauNVO im Wesentlichen nur den Bedürfnissen der Bewohner dienen dürfen und damit immer auf ihre Gebietsverträglichkeit zu prüfen sind, ist eine weitere Einschränkung der Nutzungen mit Ausnahme des Ausschlusses von Ferien- und Nebenwohnungen (s. u.) nicht notwendig.

Das aktuell als Verkehrsfläche gewidmete Straßenbegleitgrün an der Ostseite der Straße Leegerwall wird als WR festgesetzt, da hier seitens der Hansestadt Lübeck keine Veränderungen oder Erweiterungen der Straße Leegerwall geplant sind und Teilflächen bereits jetzt von angrenzenden Grundstückseigentümern mitgenutzt werden. In Zukunft ist dann eine Umwidmung der Verkehrsflächen und ein Verkauf möglich.

## **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die Wohnbauflächen an der Straße Helldahl werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Flächen für dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten. Zudem sind diese Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig nicht verträglich aufgrund ihres Störpotentials durch Verkehr und sonstige Emissionen sowie ihres großen Flächenbedarfs. Ansonsten allgemein zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht, der den Charakter eines ruhigen Wohngebiets am Ortsrand übermäßig beeinträchtigen könnte.

### Ausschluss von Ferienwohnungen

Im Geltungsbereich werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Abweichend vom generellen Ausschluss von Ferienwohnungen kann in freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten) die untergeordnete Teilnutzung von Räumen oder einer Einliegerwohnung zur Ferienwohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei muss sich die Ferienwohnnutzung räumlich deutlich der Hauptwohnnutzung unterordnen, wovon bei einem Anteil von maximal 40 % an der Gesamtwohnfläche ausgegangen wird.

In Doppelhäusern steht hingegen das Rücksichtnahmegebot einer Ferienwohnnutzung aufgrund der potenziellen Störung benachbarter schutzbedürftiger Wohnnutzungen regelmäßig entgegen. Aufgrund des engen Nebeneinanders der Nutzungen und insbesondere der Nutzung der Außenwohnbereiche durch wechselnde Personengruppen sind Störungen des Wohnens nicht auszuschließen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern mit ihren größeren Freiflächen und Abständen ist eine solche Nutzung eher vertretbar. Hierzu trägt auch die stärkere soziale Kontrolle des Ferienwohnens als untergeordnete Teilnutzung durch die Vermietenden selbst oder einen Hauptmietenden und dauerhaften Bewohnenden des Hauses bei.

### Ausschluss von Nebenwohnungen

Im Plangebiet wird die Nutzung von Wohngebäuden oder Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung ausgeschlossen, um zu verhindern, dass weiterhin Wohnraum für die dauerhafte Wohnnutzung verloren geht (aktuell ca. 30 % Nebenwohnungen). Da Nebenwohnungen die überwiegende Zeit des Jahres leerstehen, hat diese Art der Nutzung negative Auswirkungen auf den Charakter und die Funktion der Wohngebiete und die Nachbarschaft. Mögliche Folgen in Form einer mangelnden Auslastung sozialer Infrastruktur sind aufgrund des in der Regel längeren Leerstands noch stärker als bei Ferienwohnungen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Wohngebiete als Baugebiete im Sinne der BauNVO ist bei einer weiteren Zunahme von Nebenwohnungen auf Dauer gefährdet.

Auf Grundlage dieser besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Nebenwohnungen werden in diesem Zusammenhang als bestimmte Art der in den

Baugebieten allgemein zulässigen Wohnnutzung eingeordnet. § 1 Abs. 9 BauNVO erweitert die Festsetzungsweise auf Nutzungsunterarten, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat (BVerwG, Beschluss vom 27. 7. 1998 - 4 BN 31–98, Koblenz). Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung“ unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist lediglich dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 2014 - 4 BN 8.14 (VGH München)). Mit Nebenwohnungen, die an mehr als der Hälfte des Jahres unbewohnt sind, wird in der betreffenden Ausschlussfestsetzung ein Anlagentyp definiert, der sich eindeutig zu Hauptwohnnutzungen abgrenzt, und der auch im § 22 BauGB Verwendung findet.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2017 wurden Nebenwohnungen im § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erstmals als eigenständige Unterart des Wohnens in den bauplanungsrechtlichen Regelungsbereich einbezogen, indem der Genehmigungsvorbehalt im Geltungsbereich einer Fremdenverkehrssatzung auch auf Nebenwohnungen erweitert wurde, soweit diese im Jahresverlauf überwiegend unbewohnt sind. Aufbauend auf dieser bauplanungsrechtlichen Differenzierung zwischen Haupt- und Nebenwohnungen als eindeutig bestimmter und abgrenzbarer Unterart von Wohnnutzung erfolgt hier der Ausschluss von Nebenwohnungen, soweit diese zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind.

Auch die Nutzungskategorien Wochenend- und Ferienhausgebiete des § 10 BauNVO unterstreichen die Abgrenzung des Wohnens für Erholungszwecke vom Dauerwohnen. Ein Wochenendhaus dient zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit. In Abgrenzung zum Ferienhaus wird das Wochenendhaus nicht überwiegend von einem wechselnden Personenkreis genutzt. Dies entspricht der Definition der Nutzung einer selbst genutzten Nebenwohnung überwiegend zu Erholungszwecken („Wochenendwohnung“).

Abweichend vom generellen Ausschluss von Nebenwohnungen kann eine Wohnung durch Eigentümer:innen auch künftig selbst als Nebenwohnung für den persönlichen Eigenbedarf (um)genutzt werden, wenn sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand. Diese Regelung gilt im Sinne der Gleichbehandlung unabhängig von den persönlichen Erwerbsgründen für alle Eigentümer:innen. Hierdurch soll der Vertrauensschutz gewährleistet werden in Fällen, in denen im Vertrauen auf eine bisher zulässige Nebenwohnnutzung eine Wohnung erworben wurde, z.B. um diese später als Teil-Altersruhesitz zu nutzen.

Darüber hinaus soll auch bei Verkauf oder bei Neuvermietung eine Nebenwohnnutzung durch die jeweils neuen Nutzer:innen zulässig sein, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wird. Dies gilt auch dann, wenn für einen Zwischenzeitraum einmal keine Nebenwohnnutzung erfolgte.

Durch die beiden Abweichungstatbestände wird über den reinen Bestandsschutz ein über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Vertrauensschutz für all jene Eigentümer:innen berücksichtigt, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Eigentum der betreffenden Wohnung befanden bzw. diese bereits als Nebenwohnung genutzt haben. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden, ohne dass hierdurch die Wirkung der Festsetzung zum Ausschluss zusätzlicher Nebenwohnungen unterlaufen wird, da es sich bei den aufgeführten Abweichungsvoraussetzungen vor allem im Falle der zukünftigen Nutzungsrechte durch die Eigentümer:innen um Einzelfälle handelt. Durch den weitgehenden

Schutz bereits bestehender Nebenwohnungen werden mögliche Entschädigungsansprüche durch einen Eingriff in ausgeübte Nutzungen gemäß § 42 Abs.3 BauGB vermieden.

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

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

Zur Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf die Teilgebiete angepasste Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), ausnahmsweise zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten, zur Anzahl der Vollgeschosse und zur maximalen Trauf- und Gebäudehöhe (Firsthöhe oder Oberkante) getroffen.

#### **Grundflächenzahl (GR)**

##### Reines Wohngebiet (WR)

Die GR-Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der Grundfläche, die auf dem jeweiligen Grundstück nach § 34 BauGB zulässig wäre, wobei einzelne bestehende rahmenüberschreitende Gebäude hier nicht als Maßstab für die weitere Entwicklung berücksichtigt werden. Für diese Gebäude erfolgen Einzelfestsetzungen, die sich am baulichen Maß des Bestandsgebäudes orientieren, um Eingriffe in ausgeübte Nutzungen durch die Festsetzungen zu vermeiden, die Entschädigungsansprüche nach sich ziehen könnten.

Große Teile des Plangebiets im WR zeichnen sich durch eine nach wie vor sehr homogene Anordnung, Größe und Form (auch Dachform) der zum öffentlichen Raum städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper aus. Um das Ziel des Erhalts dieser städtebaulichen Struktur zu erreichen und gleichzeitig vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, wird neben der zulässigen Grundfläche eine ausnahmsweise Überschreitung durch untergeordnete Anbauten ermöglicht. Die festgesetzte zulässige Grundfläche orientiert sich hierbei am, die die städtebauliche Struktur in den jeweiligen Teilbereichen bestimmen und bewegt sich überwiegend im Bereich zwischen 140 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>. Im nördlichen Bereich der WR-Teilgebiete 1.2 bis 1.11 liegt die zulässige Grundfläche bei 200 m<sup>2</sup> entsprechend des dort maßgeblichen oberen Bereichs der Größe der vorhandenen Hauptbaukörper.

Die zulässige GR mit der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Grundfläche im WR orientiert sich an der Mehrheit der vorhandenen Gebäude, die den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB im jeweiligen Teilbereich maßgeblich bestimmen. Einzelne rahmenüberschreitende Gebäude werden hiervon ausgenommen. Für diese rahmenüberschreitenden Gebäude erfolgen Einzelfestsetzungen, die den Bestandsschutz gewährleisten.

Um das städtebauliche Einfügen zu gewährleisten ist festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Anbauten oder Gebäudeteile lediglich rückwärtig oder seitlich der Hauptgebäude zulässig sind und mindestens 5 m hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes zur Straße stehen müssen. Zudem müssen sie sich dem Hauptgebäude hinsichtlich der Kubatur unterordnen. Die Kubatur meint hier das städtebaulich wirksame oberirdische Gebäudevolumen. Bei Eckgebäuden ist in der Regel die Straße maßgeblich, die die Adresse bestimmt. Aufgrund

solcher und ggf. anderer nicht vollständig vorhersehbarer Faktoren, die im Einzelfall die städtebauliche Wirkung einer Planung beeinflussen, wird diese Regelung als Ausnahmetatbestand festgesetzt und Anbauten, die die zulässige GR überschreiten, stehen somit unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Das Maß der ausnahmsweise maximal zulassungsfähigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen GR hinzugerechnet und in der Planzeichnung als Gesamtwert in Klammern dahinter vermerkt (siehe unten „Übersichtsplan zulässige GR“).



### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bestandsgebäude am Helldahl weisen überwiegend große Grundflächen und Kubaturen auf und überschreiten teilweise den prägenden städtebaulichen Rahmen. Dies betrifft insbesondere die in zwei Reihen mit großen Geschosswohnungsbauten bebauten Grundstücke. Diese rückwärtige bis zu dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss bis nah an die hintere Grundstücksgrenze überformt die Siedlungsstruktur massiv. Einer weiteren baulichen Verdichtung in dieser Größenordnung soll durch die getroffenen Festsetzungen Einhalt geboten werden, um insgesamt eine städtebaulich angemessen und moderat verdichtete Struktur zu generieren.

Städtebauliches und planungsrechtliches Vorbild für diese Baukörper waren die drei großen Gebäude am Nordende der Straße Helldahl, die lange als Golfhotel betrieben wurden. Diese Gebäude haben ursprünglich einen eigenen einheitlich geprägten Baukomplex gebildet, der sich klar von der benachbarten ursprünglich überwiegenden Einfamilienhausstruktur abgegrenzt hat. Dies ergibt sich auch historisch aus der gemeinsamen Bau- und Nutzungshistorie als Hotel.

Die zulässige Grundfläche für die noch vorhandenen drei Einfamilienhäuser auf den Bestand zu beschränken ist städtebaulich und aus Gründen der Gleichbehandlung nicht zu rechtfertigen. Die eingeschossige Bauweise wird jedoch als geplante Kubatur für eine angemessene, der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechenden Nachverdichtung in zweiter Reihe auf den Grundstücken herangezogen, die dort noch ungenutzt sind.

Für die vordere Bebauungsreihe an der Straße Helldahl wird die Bebauung städtebaulich verträglich ergänzt. Hier kann auf Grundlage der Festsetzung einer GR von 210 m<sup>2</sup> die vorhandene Mehrfamilienhausstruktur ergänzt werden. Vorbild ist das kleinste vorhandene zweigeschossige Mehrfamilienhaus Helldahl 11 mit einer Grundfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>. Zusammen mit einer kleinteiligeren Bebauung im hinteren Grundstücksteil (GR 120) orientiert sich die zulässige Grundfläche auf den Grundstücken mit einer gesamten GR von 330 m<sup>2</sup> am Grundstück Helldahl 6, dessen überbaute Fläche städtebaulich als noch vertretbar an diesem Standort bewertet wird.

### Überschreitung der Grundflächenzahl durch Balkone und Terrassen

Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Balkonen und Terrassen einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan Überschreitungen der zulässigen GR durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % und durch Terrassen um bis zu 20 %.

Dies ermöglicht eine bessere Steuerung der stadträumlichen Dichte, da die gesamte festgesetzte GR für den raumprägenden Hauptbaukörper genutzt werden kann. Die Gebäudegrundfläche und das daraus folgende maximal mögliche zu errichtende Gebäudevolumen ist dann z. B. nicht von der Größe einer Terrasse abhängig.

### Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50% durch Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche reicht in diesem Gebiet nicht aus, um die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die privaten Erschließungswege und sonstigen benötigten Nebenanlagen realisieren zu können. Daher wird eine Überschreitungsmöglichkeit durch diese Anlagen um bis zu 70 % ermöglicht. Zusammen mit der o. g. zulässigen Überschreitung durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen sowie Terrassen um bis zu

insgesamt 30 % kann die zulässige Grundfläche (GR) insgesamt um 100 % überschritten werden.

Dies ist erforderlich, da die Grundstücke im Plangebiet überwiegend sehr groß sind (durchschnittlich ca. 1.000 m<sup>2</sup>). Aufgrund dadurch häufig weiter zurückgesetzter Gebäude und entsprechend tiefer Vorgärten sind die Ansprüche an die Erschließungsflächen schon im Bestand meist hoch. Die Bebauungsdichte im Plangebiet ist dabei sehr gering. Mit der durch die Festsetzungen ermöglichten durchschnittlichen Erhöhung der zulässigen GR um ca. 30 % ergibt sich eine maximal mögliche rechnerische GRZ von ca. 0,2 für den Geltungsbereich. Bei einer zulässigen Überschreitung der GR durch die o. g. Anlagen um bis zu 100 % ist folglich eine maximale Versiegelungsrate der Grundstücke von ca. 40 % möglich. Dies ist für Einfamilienhausgebiete ein niedriger Wert und in Abwägung mit der Zielsetzung einer flächensparenden Bebauung folglich angemessen.

Beispielhafte Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Die Terrassen werden wie alle anderen zulässigen Überschreitungen nicht zur GR (in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche) gerechnet, sondern bilden zusammen mit dieser die sogenannte GR 1 (GRZ 1).

Die zulässige Überschreitung der GR für Balkone, Erker, Vordächer oder Terrassen von 10 % bzw. 20 % wird auf die maximal zulässige Überschreitung von 100 % inklusive der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (70 %) angerechnet.

	m <sup>2</sup>			Gem. Festsetzung
<b>A</b>	<b>140</b>	<b>GR</b>	Festgesetzte zulässige Grundfläche	Planzeichnung
B	14	10 % von A	Zulässige Überschreitung der GR durch Balkone, Erker, Vordächer	2.1
C	28	20 % von A	Zulässige Überschreitung der GR durch Terrassen	
<b>Summe</b>	<b>182</b>	<b>GR 1 (GRZ 1)</b>		
D	98	70 % von A	Zulässige Überschreitung der zulässigen GR (A) durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 70 %	2.2
<b>Summe</b>	<b>280</b>	<b>GR 2 (GRZ 2)</b>	Insgesamt zulässige Grundfläche (Zulässige Überschreitung der zulässigen GR (A) um 100 %)	2.2
	(170)	A + E	GR einschließlich ausnahmsweise zulässige Überschreitung	Planzeichnung i.V.m. 2.1
E	30		Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) durch Anbauten für Hauptnutzung (i. d. R. Wohnen)	2.1
<b>Summe</b>	<b>310</b>		Insgesamt zulässige Grundfläche mit ausnahmsweise zulässiger Überschreitung	

## **Anzahl der Geschosse**

Die Festsetzungen der zulässigen Vollgeschosse bilden im Wesentlichen die bestehende Bebauung ab. Im WR bedeutet dies fast durchgängig die Festsetzung eines Vollgeschosses. Ein zusätzliches oberirdisches Nicht-Vollgeschoss ist für Hauptgebäude in der Regel zulässig. Die bestehende Doppelhausbebauung am Strandredder (WR 6.1), die Bebauung im dortigen Blockinnenbereich (WR 5.2 und 5.3) sowie zwei Gebäude am Strandweg (WR 7.5) weisen im Bestand zwei Vollgeschosse auf, die entsprechend festgesetzt werden. Bei der Doppelhausbebauung im WR 6.1 wird entsprechend dem Bestand ein zweites Nicht-Vollgeschoss ausgeschlossen.

Im WA am Helldahl wird ebenfalls weitgehend die bestehende Geschossigkeit festgesetzt mit Ausnahme der vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhäuser. Für diese Grundstücke werden zwei Vollgeschosse für die straßenbegleitende Bebauung und ein Vollgeschoss für die rückwärtige Bebauung festgesetzt. Für die straßenbegleitende Bebauung entspricht dies der überwiegenden städtebaulichen Struktur der benachbarten Bebauung. Für die rückwärtige Bebauung orientiert sich diese Festsetzung an dem Einfamilienhaus Helldahl 7, das ebenfalls im rückwärtigen Bereich sehr nah an der hinteren Grundstücksgrenze und damit am angrenzenden WR liegt.

Die Anzahl der zulässigen zusätzlichen Nicht-Vollgeschosse wird auf maximal jeweils eines ober- und eines unterhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Dies verhindert die Entstehung weitere Nicht-Vollgeschosse insbesondere in Bereichen mit stark geneigtem Gelände im Norden des WA.

## **Gebäudehöhen**

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude bei Firstdächern (Firsthöhe) oder Flachdächern (Oberkante) bzw. der Traufhöhe im WR orientieren sich an den bestehenden Höhen.

Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH oder Oberkante OK) ist die Fahrhahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen festgesetzten Straßenverkehrsfläche gemessen jeweils auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Außenwand (Ausnahme: eingeschossige Gebäude im WA, s. u.). Hierbei handelt es sich in aller Regel um die Anliegerstraße, die auch die Adresse des jeweiligen Grundstücks ist. Drei Ausnahmen bei Eckgrundstücken werden in der Festsetzung genannt. In diesen Fällen korrespondiert diese Bezugshöhe besser mit den Bezugshöhen der stadträumlich zugehörigen Gebäude in diesem Baugebiet. Die entsprechenden Bestandshöhen der Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung enthalten.

Einige Grundstücke im Planungsgebiet weisen ein starkes Gefälle innerhalb des Geländes mit Höhenunterschieden von teilweise mehreren Metern auf. Die aufgrund dieser Topographie mögliche Entstehung zusätzlicher Nicht-Vollgeschosse evtl. in Verbindung mit umfangreicher Geländeabgrabung wird durch die Begrenzung der zulässigen zusätzlichen Nicht-Vollgeschosse auf maximal jeweils eines ober- und eines unterhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse verhindert.

Von den Höhenfestsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, um etwa Anforderungen an die Haustechnik z. B. für Fahrstuhlschächte oder Lüftungsanlagen gerecht zu werden. Zudem werden Ausnahmen für Anlagen und Maßnahmen zum Klimaschutz, wie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie), energetische Maßnahmen (z. B. Dämmung des Daches), oder für Gebäude-

/Dachbegrünungen im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung ermöglicht.

Bezugspunkt für die als Höchstmaß im WR festgesetzte Traufhöhe sowie die im WA festgesetzte Firsthöhe (FH) und Oberkante (OK) für die eingeschossigen Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich ist das höchste Geländeniveau an der Basis der Außenwände des Gebäudes, da die bestehenden Traufhöhen, die dann in Bezug zur Straßenhöhe gesetzt werden könnten nur mit sehr hohem Aufwand ermittelbar wären. Das maßgebliche Geländeniveau wird, wie auch für die Abstandsflächen- oder die Vollgeschossermittlung, gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Hierdurch wird bei geneigten Grundstücken gewährleistet, dass die Unterkante des Erdgeschosses nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Durch die Festsetzung 2.3 wird verhindert, dass ein weiteres Vollgeschoss bei geneigtem Gelände entsteht.

### **5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Entsprechend der bestehenden Situation und um die vorherrschende städtebauliche Struktur freistehender Einfamilienhäuser zu erhalten, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise und als Einzelhäuser festgesetzt.

Im WR-Teilgebiet 6.1 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig, um die bestehende sehr homogene straßenbegleitende Doppelhausstruktur zu erhalten.

In den sonstigen WR-Teilgebieten mit bestehenden Doppelhäusern 2.2., 5.1 und 8.6 werden als zulässige Hausformen im Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

Im WA sollen lediglich Einzelhäuser zulässig sein, da Doppelhäuser oder andere Hausformen nicht zur bestehenden Einzelhausstruktur passen, die mittlerweile weit überwiegend von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt wird.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen definiert. Hierbei wird vor allem im WR die straßenbegleitende Baugrenze eng an den bestehenden Baufluchten orientiert, um die Straßenräume zu sichern, die noch der ursprünglichen Planung des Wohngebiets entsprechen und im nördlichen Teil des Plangebiets noch weitgehend auf der Struktur des mittlerweile unwirksamen Bebauungsplans 32.27-91 Strandredder-Helldahl basieren. Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden je nach bestehender Bebauung gewisse Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für untergeordnete Anbauten eingeräumt, die sich im Rahmen der bisher bereits zulässigen Erweiterungen nach § 34 BauGB bewegen.

Im WA an der Straße Helldahl wird durch die geringfügige Ergänzung von straßenbegleitenden Baufeldern in Zukunft eine städtebaulich besser geordnete Bauflucht mit Fassung des Straßenraums ermöglicht. Vorhandene erhaltenswerte Bepflanzung mit größeren Gehölz- oder Baumstrukturen werden hierbei berücksichtigt. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser werden sehr eng von den Baugrenzen eingefasst, da eine Vergrößerung der Baukörper städtebaulich nicht verträglich ist und auch durch die festgesetzte zulässige GR entsprechend begrenzt wird. Die Ergänzung der rückwärtigen Bebauung durch kleinteilige eingeschossige Bebauung wird ebenfalls durch eng begrenzte Baufelder festgesetzt, die die vorhandene

Vegetation berücksichtigen. Auch diese baulichen Arrondierungen im WA bewegen sich im Rahmen der bisher bereits zulässigen Erweiterungen nach § 34 BauGB.

Sollte im Einzelfall ein Vortreten über die Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile notwendig sein, kann dies bis zu 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Regelung gilt z. B. auch für Terrassen und Freisitze über 1 m Höhe.

#### Waldabstand

Der 30 m Waldabstand wurde gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des 30 m Waldabstands sind, nach § 24 LWaldG, weitere bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch keine genehmigungs- und anzeigefreien Gebäude (z.B.: Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.).

Die gegenwärtig innerhalb des 30 m Waldabstands vorhandenen Gebäude unterliegen dem baurechtlichen Bestandsschutz.

Soweit der Bestandsschutz reicht, sind Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt, es sei denn, diese Maßnahmen erhöhen die bereits vorhandene Gefahrenlage, z. B. durch den Einbau eines Kamins, eine Bauweise, die einem Windwurf weniger gut standhält oder einen Erweiterungsbau, der den Abstand zum Wald weiter verringert (gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport und des Ministeriums für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz vom 30.08.2018, Neufassung vom 14.05.2024).

Innerhalb des 30 m Waldabstands, der durch die nachrichtlich von der unteren Forstbehörde (UFB) übernommene Grenze des Waldabstandes abgegrenzt wird, ist keine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. In den betroffenen Baugebieten WR 3.4, 3.7, 3.8, 7.10, 7.11, 9.9, 9.10 und im WA 1.2 ist deshalb lediglich eine Baugrenze außerhalb dieses Bereichs oder nur zur Straße hin festgesetzt, um für die bestehenden Gebäude Anbauten zur Straße zu ermöglichen oder Neubauten außerhalb des Waldabstands.

Für den Bebauungsplan wurde eine brandschutztechnische Stellungnahme zur Bewertung der Brandgefahr im Bereich von Waldabständen im Zusammenhang mit dort vorhandener Bebauung von der Hansestadt Lübeck beauftragt. Ziel war es eine Grundlage für eine Verringerung des Waldabstandes zu erreichen. Die allgemeine Brandgefahr wurde zwar als gering eingestuft und eine Verringerung des Waldabstandes aus Brandschutzsicht für möglich gehalten, jedoch wurde aufgrund einer erhöhten Brandausbreitungsgefahr durch die Lage am Wald ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h statt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Verringerung des Waldabstandes für notwendig erachtet. Die für die Löschwasserbereitstellung in Lübeck verantwortliche Travenetz GmbH stellt jedoch nur den Grundschatz von 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Eine Verringerung des Waldabstandes ist hier folglich nicht möglich. Ob die Forstbehörde dem unter dem Aspekt der Windwurfgefahr zugestimmt hätte, wurde danach nicht weiter geprüft. In ersten Stellungnahmen wurde dies aber nicht in Aussicht gestellt.

#### **5.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Um das Ziel des Bebauungsplans zum Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu erreichen, die im WR fast ausschließlich von Einfamilienhäusern geprägt ist wird eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen festgesetzt. Dies ermöglicht Zweifamilienhäuser und Einliegerwohnungen. Von der Begrenzung der Zahl der Wohnungen werden im WR

lediglich die Teilgebiete 5.2, 5.3 und 7.5 ausgenommen. Hier sind Mehrfamilienhäuser vorhanden, die bereits als solche geplant und genehmigt wurden.

Im WR sind einige Einfamilienhäuser vorhanden bzw. Grundstücke, die ursprünglich mit Einfamilienhäusern geplant wurden, die aktuell drei bis vier genehmigte Wohneinheiten aufweisen. Diese haben Bestandsschutz.

Im WA, das bereits überwiegend von Mehrfamilienhäusern geprägt ist, erfolgt keine Begrenzung der Wohneinheiten. Dies wäre entsprechend der bestehenden Struktur städtebaulich nicht notwendig und angemessen. So haben etwa alle bestehenden Mehrfamilienhäuser Tiefgaragen, was eine Beeinträchtigung des Wohnumfelds durch ruhenden Verkehr minimiert.

### **5.2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Quartiers, die von großen überwiegend unversiegelten und begrüneten Grundstücken geprägt ist und um einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, werden Art und Umfang von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen in Ergänzung zur zulässigen Grundfläche (GR) beschränkt.

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen über 1,3 m Höhe mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen/-schuppen und Kinderspielgeräten/-häusern ausgeschlossen, damit der Charakter eines durchgrüneten, gartenbezogenen Wohnquartiers nicht gestört wird. Kinderspielgeräte und -häuser werden aufgrund der teilweise sehr großen Vorgärten zu deren ggf. besserer Ausnutzung zugelassen. Ansonsten darf dort noch ein erforderlicher Stellplatz angelegt werden, da dies bereits häufiger im Quartier vorkommt, in der Regel städtebaulich vertretbar ist und den öffentlichen Verkehrsraum entlastet. Im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig, da dies die Nutzbarkeit der rückwärtigen Freiräume insbesondere hinsichtlich der Wohnruhe beeinträchtigt.

Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Dies müssen Garagen und Carports ebenfalls als seitlichen Mindestabstand einhalten sowie 5,0 m zur Grundstückszufahrt. Die Nebenanlagen sind durch Hecken bzw. berankten Einfassungen zu begrünen, welche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Außer im Vorgartenbereich können Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen auf dem Grundstück errichtet werden. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf jeweils maximal 2,5 m nicht überschreiten. Für Nebengebäude und Nebenanlagen mit der Wirkung von Gebäuden wird die Grundfläche auf insgesamt 30 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Gesamtgrundfläche für alle Nebenanlagen wird durch die insgesamt maximal zulässige Grundfläche inklusive Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Verkehr**

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig erschlossenes Bestandsgebiet, das im Wesentlichen in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden ist. Der vorliegende

Bebauungsplan dient der Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege bilden lediglich die Bestandssituation ab. Andere Maßnahmen oder Festsetzungen zu Erschließung und Verkehr ergeben sich aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

Viele Straßen im Plangebiet sind so schmal, dass dort hergestellte Überfahrten häufig ein Halteverbot am gegenüberliegenden Fahrbahnrand erzeugen würden (§ 12 Abs.3(3) StVO). Da je Grundstück ein weiterer Stellplatz im Vorgarten ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird die Anzahl der zulässigen Grundstückszufahrten auf jeweils eine je Grundstück mit einer Breite von max. 3,5 m beschränkt. Ein ggf. zusätzlicher Stellplatz im Vorgarten muss dann seitlich von der bestehenden Zufahrt angeordnet und von dieser aus befahren werden.

Bei einigen Grundstücken im WA 1.1 werden die Zufahrtsbereiche eingeschränkt, um durch eine ggf. erforderliche Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile für eine zusätzliche Bebauung die dort im Vorgartenbereich vorhandenen teilweise erhaltenswerten Bepflanzungen und Gehölze mit von der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen nicht zu gefährden.

### **5.3.2 Ver- und Entsorgung**

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Gebiet, das im Wesentlichen in seinem Bestand gesichert werden soll. Neue oder zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind deshalb nicht erforderlich.

Es wird lediglich die Fläche einer im Plangebiet vorhandenen Trafostation durch Festsetzung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

### **Regenwasserbehandlung**

Da die Regenwasserkanalisation im Plangebiet teilweise bereits stark überlastet sind und gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen an den Umgang mit Regenwasser des Landes Schleswig-Holstein der natürliche Wasserhaushalt in Zukunft soweit wie möglich erhalten bzw. nach Möglichkeit wiederhergestellt werden soll, werden Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung bei Neubauten und Neuversiegelungen auf den privaten Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen, deren vorrangiges Ziel ist die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen mittels Verdunstung und Versickerung durch Rückhalt in der Fläche in Verbindung mit einer Einleitbeschränkung in den Kanal.

Eine formale Untersuchung zu den Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da das Bestandsgebiet nicht neu überplant wird und insgesamt keine Erhöhung der bereits nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässigen überbaubaren Fläche erfolgt. Eine solche Untersuchung wäre in diesem Fall zudem weitgehend funktionslos für den B-Plan, da für ein vollständig bebautes Bestandsgebiet ein darauf aufbauender qualifizierter wasserwirtschaftlicher Begleitplan bzw. ein Entwässerungskonzept nur sehr aufwendig und unvollständig erstellt werden kann (problematisch u. a.: Bodengutachten, Ermittlung der bestehenden Versiegelung). Außerdem ist auf den vollständig genutzten und überwiegend privaten Flächen kein Gesamtkonzept mit zentralen Entwässerungselementen (Rückhaltebecken, Notwasserwege) möglich. Bei Neubaugebieten erfolgt die Umsetzung und Sicherung entsprechender Maßnahmen zudem zusätzlich durch städtebauliche Verträge bzw. in den Kaufverträgen.

Die wesentlichen Ergebnisse und die daraus folgenden möglichen Maßnahmen eines A-RW 1 können im vorliegenden Fall aber auch hinreichend genau ohne die o. g. Untersuchungen pauschal hergeleitet werden. Die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans durchschnittlich maximal zulässige Versiegelung von ca. 35 % auf den Grundstücken (ohne öffentliche Verkehrsflächen) wäre auch im bisherigen unbeplanten Innenbereich auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen. Aufgrund des maximal zulässigen Versiegelungsgrades (inkl. Straßenverkehrsflächen) von ca. 45 % im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der weitgehend schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ergibt sich bereits bei pauschaler Betrachtung eine sehr große Abweichung vom potentiellen naturnahen Zustand für Lübeck (4,2 % Abfluss / 30,8 % Versickerung / 65 % Verdunstung) und der Wasserhaushalt ist voraussichtlich als extrem geschädigt einzustufen (entsprechend Fall 3 gemäß A-RW 1). Bei den daraus abzuleitenden Maßnahmen kann es sich hier wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens in erster Linie nur um solche zur Rückhaltung und Verdunstung auf den privaten Grundstücken handeln. Gründächer, Mulden oder Mulden-Rigolen sind hierbei wegen ihres hohen Verdunstungs- oder Versickerungsanteils in besonderer Weise geeignet die wasserrechtlichen Anforderungen des Landes zu erfüllen. Die Festsetzung von Gründächern ist aufgrund der bestehenden und gemäß der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans weitgehend zu erhaltenden Dachlandschaft mit eher steilen Firstdächern nur für untergeordnete Anbauten oder Gebäudeteile sowie für Nebenanlagen wie Garagen oder Schuppen praktikabel.

Eine Brauchwassernutzung des Regenwassers ist zulässig, kann aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Einsatz des Niederschlagswassers im Haushalt (z. B. in Toiletten, Spül- oder Waschmaschinen) besitzt nicht den für Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlichen bodenrechtlichen Bezug, wie etwa die Versickerung oder Verdunstung, die über eine bestimmte Form der Bodennutzung (z. B. Anlegen von Mulden) und als Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB direkt nachteilige Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf vermindern (vgl. BVerwG - 4 CN 9/00 vom 30. 8. 2001).

Da der Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushalts durch die wasserrechtlichen Anforderungen des Landes gefordert wird und die Kanalisation bereits überlastet ist, sollen Festsetzungen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser für Neubauten aufgenommen werden. Da wie oben dargelegt, die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans für diesen Bebauungsplan nicht praktikabel und zielführend ist, wird für den Vollzug auf Grundlage des Generalentwässerungsplans der Hansestadt Lübeck (GEP) von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) eine entsprechende gebietsbezogene Einleitbeschränkung mittels einer maximalen Drosselabflussspende bzw. Einleitmenge in den Kanal ermittelt, deren Einhaltung durch die entsprechenden festgesetzten Maßnahmen sichergestellt werden muss. Die Festsetzungen sind somit ausreichend bestimmt. Solche Einleitbeschränkungen über Festsetzungen einer maximalen Einleitmenge werden bereits jetzt regelmäßig von der EBL auch im Plangebiet bei Bauvorhaben im Rahmen des obligatorischen Entwässerungsantrags gefordert.

Um die genannten Anforderungen einer maximalen Regenabflussspende bei gleichzeitig möglichst geringem Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu gewährleisten ist bei Neubau eines Hauptgebäudes im Rahmen des notwendigen Entwässerungsantrags ein Bodengutachten zu erstellen. Auf Grundlage der dabei festgestellten Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich zu versickern und zu verdunsten. Diese Anforderung ergibt sich aus der Abweichung vom potentiell naturnahen Zustand des Wasserkreislaufs (s. o.) und den Vorgaben der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein. Die städtische

Übersichtskarte zur Versickerungsfähigkeit des Bodens weist den Boden im Geltungsbereich zwar als sehr schlecht versickerungsfähig aus, doch zeigt die Erfahrung aus Entwässerungsanträgen mit Bodenuntersuchungen laut der EBL, dass in Lübeck kleinräumig durchaus ganz andere Verhältnisse vorherrschen. Auch im Geltungsbereich gibt es hierzu bereits solche abweichenden Ergebnisse mit deutlich besserer Versickerungsfähigkeit.

Für das darüber hinaus auf neu bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist der Abfluss in den Kanal aus Mulden, Rigolen oder sonstigen Rückhalteinrichtungen gemäß den Vorgaben des GEP auf eine Regenabflussspende je Teilgebiet zwischen 25 l/(s\*ha) und 106 l/(s\*ha) (Liter pro Sekunde je Hektar) zu drosseln. Diese Drosselabflussspenden werden durch die im GEP festgehaltenen Abflussbeiwerte zwischen 0,2 und 0,3 im Plangebiet auf effektive Drosselabflussspenden zwischen 6 l/(s\*ha) und 30 l/(s\*ha) gemindert, was teilweise bereits eine fast vollständige Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück bedeutet und schon bisher bei Bauvorhaben im Plangebiet umzusetzen war.

Bei der Ermittlung des notwendigen Rückhaltevolumens auf den Grundstücken ist ein 15-minütiges Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren zu Grunde zu legen. Im GEP wurde dies noch auf Grundlage einer Wiederkehrzeit von einem Jahr ermittelt. Diese Erhöhung auf 3 Jahre entspricht den aktuellen fachlichen und technischen Anforderungen im Hinblick auf die Entwicklung steigender Niederschlagsmengen und wird bei neuen Entwässerungsanträgen bereits angewendet.

Drainagewasser darf grundsätzlich nicht in den Kanal abgeleitet werden, da dieses Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen würde.

Da die effektive Drosselabflussspende bei den bestehenden Grundstücken und Gebäuden im Plangebiet voraussichtlich bereits überall überschritten ist, ist davon auszugehen, dass bei Errichtung neuer zulässiger Erweiterungen oder Anbauten an bestehende Hauptgebäude oder sonstiger zusätzlicher Versiegelungen (z. B. Terrassen, Garagen, Carports, Schuppen) das hierbei zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten ist.

Die Einhaltung der Abflussspenden bzw. der Einleitmengen in den Kanal wird sowohl bei Neubau von Hauptgebäuden sowie bei Errichtung neuer zulässiger Erweiterungen oder Anbauten bestehender Hauptgebäude oder sonstiger zusätzlicher Versiegelungen (z. B. Terrassen, Garagen, Carports, Schuppen) durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) auf Grundlage der schon bisher obligatorischen Vorlage eines Entwässerungsantrags geprüft. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen dient der Sicherstellung der Umsetzung.

Da eine teilweise bis fast vollständige Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Grundstücken im Plangebiet im Rahmen der Entwässerungsanträge von der EBL bereits jetzt gefordert wird und durch verschiedene Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung und ggf. gedrosselten Einleitung in den Kanal umgesetzt wurde, ist die Vollzugsfähigkeit gesichert.

## **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.4.1 Öffentliche Grünflächen**

Der bestehende Grünzug um den Heinrich-Behrens-Weg sowie ein kleiner Ausläufer des kleinen Parks westlich des Plangebiets nördlich der Scheteligstraße mit Fuß- und Radweg werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Heinrich-Behrens-Weg dient als Verbindung zwischen dem großen öffentlichen Parkplatz

nordwestlich des Plangebiets zum Grünstrand und der Ostsee-Promenade. Der Fuß- und Radweg im Parkstreifen westlich des Plangebiets dient dem Zugang von der Lembkestraße in diesen Park sowie der Verbindung zwischen Lembkestraße und der Straße Kowitzberg.

#### **5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Um die gute Durchgrünung des Wohnquartiers zu erhalten und um im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung eine Ergänzung und Verbesserung bei Neuplanungen von Gebäuden oder Gärten und Freiflächen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Begrünung der privaten Wohnbaugrundstücke getroffen.

Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten und zumeist heimischen Gehölzen festgesetzt. Diese Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume und gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandsvielfalt (Biodiversität).

Die für die Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind in den Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen aufgelistet. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In den Pflanzenlisten wird die Verwendung von heimischen Laubgehölzen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig notwendig, auch nicht heimische Arten bei der Auswahl und Pflanzung zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

#### **Eingrünung durch Hecken**

Zur Sicherung und Verbesserung eines grünen Straßenbildes sollen die Grundstücke zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Laubhecken mit einer bestimmten Mindesthöhe eingegrünt werden. Zudem wird eine Maximalhöhe von 1,5 m vorgegeben, um das Straßenbild nicht durch zu dominante Grundstückseinfriedungen durch Hecken zu beeinträchtigen. Gleiches gilt für die Standflächen von freistehenden Abfallbehältern. Hier sind auch andere Formen der Eingrünung, etwa durch berankte Gitter, möglich.

#### **Flächenbepflanzungen**

Zur Sicherung und Stärkung des grünen Siedlungsbildes und um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten sind die Vorgartenbereiche zusätzlich zur Eingrünung durch Hecken sowie alle nicht befestigten Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen.

Die Teile von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, die die Gebäudegrenzen überschreiten müssen mindestens mit 0,4 m durchwurzelbarer Bodenschicht überdeckt sein. Insbesondere im WA-Teilbereich 1.1 sind bereits mehrere solcher gebäudeüberschreitender Tiefgaragen vorhanden. Bei Neubauten von Tiefgaragen sind die betreffenden Flächen mit Vegetation (z. B. Stauden, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen, als bepflanzte Beete anzulegen oder als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen.

Gleichzeitig werden Schotter- oder Kiesflächen untersagt und der Umfang der reinen Rasenflächen beschränkt. Auch diese Maßnahmen dienen einer nachhaltigen klima-, natur- und umweltgerechten Siedlungsentwicklung sowie der Verbesserung der Bedingungen für die Tier- und Pflanzenvielfalt.

Ausgenommen sind die notwendigen Anlagen, wie erforderliche Stellplätze mit ihren Zufahrten, erforderliche Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

### **Dachbegrünung**

Zur Durchgrünung des Plangebiets und Verbesserung der klimatischen Situation wird eine Dachbegrünung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad festgesetzt. Da im WR Firstdächer mit einer Dachneigung von deutlich über 20 Grad festgesetzt werden, werden sich Gründächer hier vor allem auf Anbauten oder Nebenanlagen beschränken. Im WA-Teilbereich 1.1 sind auch Flachdächer zulässig und bereits mehrfach umgesetzt.

Hierbei ist ein mindestens 12 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau zu verwenden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachbegrünung trägt maßgeblich zur Wahrung des natürlichen Wasserhaushaltes bei durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser und wird dabei teilweise der Verdunstung zugeführt anstelle, wie üblich, direkt abgeleitet zu werden. Die Verdunstung dient der Kühlung (Verdunstungskühle) sowie Luftbefeuchtung. Darüber hinaus kann mittels Dachbegrünung Staub aus der Luft gefiltert und ein Betrag zur Stärkung des Mikroklimas geleistet werden.

Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und leisten zudem einen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet.

Auf den Hauptanlagen muss die Substratschicht mind. 12 cm dick und mit standortgerechten heimischen Arten (Gräser und Kräuter) begrünt sein. Je nach Intensität der Sonneneinstrahlung auf die Dachflächen ist vor dem Hintergrund der Sicherung einer möglichst nachhaltigen und robusten Dachbegrünung der jeweilige Anteil der Gräser und Kräuter zu variieren. Während für sonnenexponierte Dachflächen ein Anteil von ca.  $\frac{3}{4}$  für Kräuter und  $\frac{1}{4}$  für Gräser festgesetzt wird, wird für halbschattige Dächer ein Anteil von ca.  $\frac{2}{3}$  für Kräuter und  $\frac{1}{3}$  für Gräser festgesetzt. Halbschattige Dachflächen kennzeichnen sich insbesondere dadurch, dass diese einer direkten Sonneneinstrahlung um die vier bis sechs Stunden unterliegen und ansonsten beschattet sind.

Auf den Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports wird eine Substratschichtdicke von mind. 8 cm festgesetzt. Die etwas geringere Substratschichtdicke gegenüber den Hauptanlagen begründet sich aus dem häufig weniger belastbaren Tragwerk der Anlagen (z. B. Carports) und einer damit ggf. einhergehenden ökonomischen Unverhältnismäßigkeit, wenn auf diesen Anlagen höhere Substratdicken umgesetzt werden müssen.

Folgende Pflanzempfehlungen werden für sonnenexponierte Dachflächen gegeben (ca.  $\frac{3}{4}$  Kräuter,  $\frac{1}{4}$  Gräser):

<b>Saatgutmischung 1 für sonnenexponierte Dachflächen</b>							
Kräuteranteil: 75%, Gräseranteil: 25%, Ansaatstärke 1,5 g/m <sup>2</sup> + 25 g/m <sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung							
*Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün							
Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
<b>Kräuter +Sukkulenten</b>							
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	10-30	wg	weiß	5-9	ein- bis zwei-jährig	1,2
<i>Armeria maritima ssp elongata</i>	Strand-Grasnelke	15-25	wg/ig	rosa	5-6	mehrfährig	11,0
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	10-30	sg	blau	5-7	mehrfährig	2,7
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut	10-30	sg	weiß	6-8	mehrfährig	1,0
<i>Cerastium semidecandrum</i>	Fünfmänniges-Hornkraut	1-20	sg	weiß	3-6	ein- bis zwei-jährig	3,0
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrfährig	7,0
<i>Dianthus deltoides</i>	Heideneiwe	5-15	wg	rosa	6-8	mehrfährig	9,0
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zwei-jährig	5,5
<i>Fragaria vesca</i>	Walderdbeere	20-25	wg	weiß	4-6	mehrfährig	1,5
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	15-20	wg	gelb	5-7	mehrfährig	2,0
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	15-30	wg	rot	5-7	einjährig	7,5
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	20-50	sg	weiß/rosa	6-9	mehrfährig	8,9
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	20-30	sg	gelb	6-7	zwei- bis mehrjährig	4,5
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30	sg	rot-braun	5-7	mehrfährig	3,5
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchensteinbrech	15-40	sg	weiß	5-7	mehrfährig	-
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	5-10	wg	gelb	6-7	mehrfährig	0,7
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	15-30	ig	rosa-violett	5-8	mehrfährig	6,0
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen						-
<i>Potentilla erecta</i>	Blutwurz						-
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen						-
<i>Veronica officinalis</i>	Echter Ehrenpreis						-
<b>Gräser</b>							
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	20-40	wg	braun-rot	5-8	mehrfährig	8,0
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras	15-30	wg	silbergrau	6-7	zwei- mehr-jährig	2,0
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	30-35	wg	grün	7-8	mehrfährig	15,0

Folgende Pflanzempfehlungen werden für halbschattige Dachflächen gegeben (ca.  $\frac{2}{3}$  Kräuter,  $\frac{1}{3}$  Gräser)

<b>Saatgutmischung 2 für halbschattige Dachflächen</b>							
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5g/m <sup>2</sup> +25g/m <sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung							
*Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün							
Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
<b>Kräuter +Sukkulenten</b>							
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	40-50	wg	weiß	6-10	mehrjährig	3,3
Armeria maritima	Strand-Grasnelke	15-25	wg/ig	rosa	5-6	mehrjährig	6,7
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	10-30	sg	blau	5-7	mehrjährig	1,3
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrjährig	4,3
Dianthus deltoides	Heidenelke	5-15	wg	rosa	6-8	mehrjährig	5,3
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zwei-jährig	6,7
Fragaria vesca	Walderdbeere	5-20	wg/ig	weiß	4-6	mehrjährig	2,0
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel	15-40	wg	rosa	6-9	ein- bis zwei-jährig	6,0
Hieracium murorum	Wald-Habichtskraut	20-60	wg	gelb	5-8	mehrjährig	2,7
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran	30-50	wg	rosa-violett	7-9	mehrjährig	2,0
Papaver rhoeas	Klatschmohn	30-60	wg	rot	7-10	einjährig	2,0
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	3-15	wg	gelb	6-7	mehrjährig	0,3
Silene dioica	Rote Lichtnelke	20-60	wg	rosarot	6-8	mehrjährig	2,0
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	10-40	wg	weiß	6-7	mehrjährig	6,0
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	15-30	ig	rosa-violett	5-8	mehrjährig	2,7
<b>Gräser</b>							
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	15-40	wg	braun	5-6	mehrjährig	6,7
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke	12-40	sg	hellgrün	7-8	mehrjährig	4,7
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	20-40	wg	braun-rot	5-8	mehrjährig	6,7
Festuca ovina	Schafschwingel	30-35	wg	grün	7-8	mehrjährig	15,3

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

#### Verminderung der Flächenversiegelung

Grundsätzlich wird bereits durch die Festsetzungen zur zulässigen bebaubaren Grundfläche die vor Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB potentiell zulässige Gesamtversiegelung vermindert.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und damit der Förderung des Bodenschutzes, des Siedlungsklimas und des natürlichen Wasserkreislaufs erfolgen verschiedene Festsetzungen.

Diese betreffen die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten für private Wegeflächen und offene Stellplatz- und Fahrradabstellanlagen sowie die Vorgartenbereiche, die zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden dürfen, außerdem

erforderliche Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie erforderliche Wege. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

### **Abgrabungen**

Abgrabungen erhöhen die Gebäude- bzw. Trauffhöhen an der jeweiligen Gebäudewand und vergrößern dadurch die städtebauliche Wirkung von Gebäuden. Zudem stellen sie einen zusätzlichen Eingriff in den Boden dar.

Sie sollen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da insbesondere bei größeren Höhenunterschieden auf einem Grundstück eine Nutzung des Untergeschosses für Aufenthaltsräume oder Zugänge zum Garten bzw. Terrassen möglich sein soll auch wenn das Untergeschoss nicht vollständig über der Geländeoberfläche liegt, da dies die Wohnqualität und Nutzbarkeit des Grundstückes erheblich erhöhen kann. Aus diesen Gründen werden die Abgrabungen auf ein verträgliches Maß von max. 30 m<sup>2</sup> (max. 20 m<sup>2</sup> auf einer Gebäudeseite) beschränkt.

Die mit diesem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Einfügung der Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenwirkung insbesondere zu öffentlichen Flächen wird dadurch nicht wesentlich verändert oder beeinträchtigt. Ein zusätzliches Vollgeschoss darf durch die Abgrabungen nicht entstehen.

Zur Nutzung des Gebäudes oder für die Umsetzung von Festsetzungen erforderliche Abgrabungen sind zulässig und werden nicht angerechnet. Dies können z. B. Kellerzugänge und -treppen, Lichtschächte, Garagenzufahrten im Untergeschoss für zulässige und notwendige Stellplätze oder Retentionsmulden sein.

## **5.5 Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift)**

Zum Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbilds, das in weiten Teilen des Plangebiets noch weitgehend homogen erhalten ist, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 2 LBO Schleswig-Holstein als örtliche Bauvorschrift.

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachform, Dachneigung und Ausrichtung

Das Plangebiet weist hinsichtlich der Kubatur der straßenbegleitenden Wohngebäude, der Dachform und der Gebäude- und Firstausrichtung eine überwiegend große Homogenität auf. Diese stammt für den nordöstlichen Teil des Plangebiets jenseits des durchgehenden Fuß- bzw. Radwegs vom Strandweg zur Straße Kowitzberg im Wesentlichen vom mittlerweile unwirksamen Bebauungsplan 32.27-91 – Strandredder-Helldahl –, der die Baukörper gebäudescharf mit Dachform festgesetzt hatte.

Diese weitgehende Homogenität führt zu nach wie vor überwiegend harmonischen und maßstäblichen Straßenräumen im Plangebiet. Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel die städtebauliche Struktur zu erhalten. Folglich werden neben der Gebäudegröße und -höhe sowie der Bauweise Festsetzungen zur Dachform, der Dachneigung und der Ausrichtung der Gebäude getroffen, die die bestehende bauliche und städtebauliche Struktur im Wesentlichen erhalten sollen.

Hierzu werden entsprechend der bestehenden Dächer überwiegend Satteldächer festgesetzt, während in einzelnen Straßenabschnitten, die noch immer ausschließlich Walmdächer aufweisen diese Dachform festgesetzt wird. In einigen Bereichen, die nicht mehr eindeutig von einer Dachform geprägt sind werden Sattel- und Walmdächer zugelassen und im WA-Teilbereich 1.1 zusätzlich Flachdächer sowie in den WR-Teilbereichen 5.2, 6.1 und 6.2 ausschließlich Flachdächer.

Für Nebenanlagen werden Flachdächer oder andere flach geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung vorgeschrieben. Mit der festgesetzten Begrünung können diese einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

### Gauben und Zwerchgiebel

Zwerchgiebel stehen konstruktiv auf der Außenwand. Auch wenn sie wegen durchgehender Regenrinnen und Dachziegelreihen vor dem Giebel optisch wie Gauben wirken können, haben sie durch ihre vorgerückte Lage eine deutlich größere stadträumliche Wirkung und werden deshalb restriktiver geregelt als echte Dachgauben, die konstruktiv auf der Dachfläche aufliegen und deshalb von der Außenwand nach innen gerückt sind.

Zwerchgiebel sowie Gauben werden in Lage und Größe begrenzt, damit sie das Erscheinungsbild der Gebäude und des Straßen- und Stadtraums nicht unmaßstäblich dominieren. Zwerchgiebel waren zudem ursprünglich praktisch nicht im Plangebiet vorhanden und sind kommen bis heute nur sehr sporadisch vor.

### Dacheindeckungen

Weiterhin sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Auch diese gibt es bisher fast nicht im Geltungsbereich. Solche glänzenden Dächer stechen optisch heraus und stören ein bisher von klassischen Dacheindeckungen geprägtes Ortsbild, dass auch von Farbgebung und Oberflächentextur maßgeblich mitbestimmt wird.

### Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen der Festsetzung zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Landes zu nachhaltiger und klimagerechter Energieversorgung.

### **Begrünung baulicher Anlagen**

Die Regelungen zur Begrünung baulicher Anlagen und deren Begründung ist unter Kapitel 5.4.2 zu finden, da es sich auch um Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft handelt.

### **Einfriedungen**

Zum Erhalt des Straßenbildes in dem überwiegend durch straßenbegleitende Heckenpflanzungen geprägten Quartier sind in Ergänzung zu den Heckenpflanzungen, die an den Grenzen zu Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschriebenen sind, als Einfriedungen nur durchsehbare Zäune mit einer Höhe bis maximal der Höhe der Hecke zulässig (max. 1,5 m). Diese sind zudem grundstücksseitig hinter der Hecke anzuordnen, um das Straßenbild nicht zu stören.

Die Einschränkungen sollen möglichst gering und einfach ausfallen. Da die verwendeten Einfriedungen in der Praxis möglichst stabil und pflegeleicht sein sollen und dabei teilweise immer weniger ortsangepasst und städtebaulich verträglich umgesetzt werden (z. B. Eisengitterzäune, im schlimmsten Fall mit Sichtschutzmatten), ermöglicht diese Regelung ein einheitliches Straßenbild bei gleichzeitiger weitgehender Freiheit zur Wahl einer günstigen und stabilen Einfriedung hinter der Hecke.

Zudem tragen heimische standortgerechte Hecken zu einer ökologisch und klimatisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen maximal bis zum Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts fest. Insbesondere im WA wird der bestehende Umfang nach § 34 zulässiger Bebauung auch teilweise eingeschränkt, um eine verträgliche und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Weiterhin werden Regelungen aufgenommen, z. B. zur Begrünung und zum Umgang mit Regenwasser, die die bestehende Situation hinsichtlich der Umweltbelange bei Neu- und Anbauten sowie Neugestaltung der Freiflächen verbessern.

Die Planung hat folglich keine Auswirkungen hinsichtlich Folgebedarfen und auf die Umwelt.

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich insgesamt keine zusätzlichen zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen fest, die den Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts überschreiten.

Bei den Grundstücken mit größeren Gehölz- oder Baumstrukturen im WA werden die wenigen kleinen zusätzlichen Baufelder so angeordnet und bei vorhandenen Gebäuden weitgehend bis auf den Bestand reduziert, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bepflanzung vermieden wird. Zudem werden bei den Grundstücken Helldahl 3 und 4 im WA die Zufahrtsbereiche eingeschränkt, um durch eine ggf. erforderliche Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile die vorhandenen, teilweise erhaltenswerten und von der Baumschutzsatzung geschützten Gehölzstrukturen im Vorgartenbereich nicht zu gefährden.

Weiterhin werden weitere Regelungen aufgenommen, z. B. zur Begrünung und zum Umgang mit Regenwasser, die die bestehende Situation bei Neu- und Anbauten sowie Neugestaltung der Freiflächen verbessern.

Die Planung hat folglich keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

#### **6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Durch die Neuausweisung von wenigen kleinen Baufeldern im WA, vor allem im rückwärtigen Grundstücksbereich, könnten auf wenigen der betroffenen Grundstücke einzelne kleinere Gehölz- oder Strauchstrukturen im Randbereich betroffen sein, jedoch keine Bäume. Es handelt sich also nur um vereinzelte sehr kleine u. U. betroffene Bereiche im Plangebiet.

Folglich sind ausreichend Ausweichhabitate auch in den umgebenden Gärten und Landschaftsräumen vorhanden (u. a. der Wald des LSG „Brodteener Winkel“ direkt nördlich angrenzend).

Zudem sind die Hausgärten im Planungsgebiet überwiegend nur mäßig strukturreich. Artenschutzrechtliche Konflikte und das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind kaum zu erwarten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbote) können durch Einhaltung der allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen vermieden werden (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG).

Hierzu ist die Entfernung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung und Gebäude vor einem vorgesehenen Abriss von sachkundigen Personen auf von Vögeln oder Fledermäusen genutzte Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Bei positivem Befund sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zu ergreifen oder eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten bei der oberen Naturschutzbehörde (LfU) einzuholen. Erst danach ist eine Gehölzfällung oder ein Gebäudeabriss zulässig.

Eine faunistische Untersuchung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist folglich nicht angemessen und zielführend. Dies kann ggf. im jeweiligen Bauantragsverfahren gefordert werden. Das bestehende Recht nach § 34 BauGB für eine umfangreichere Bebauung vor allem im WA besteht bereits seit 2007 (Errichtung Helldahl 2) und wurde seitdem auf den meisten Grundstücken bis heute nicht umgesetzt. Da eine faunistische Untersuchung nur drei Jahre Gültigkeit besitzt, wäre diese mit hoher Wahrscheinlichkeit für alle ggf. zukünftig umgesetzten Vorhaben erneut anzufertigen. Zudem müsste eine vollständige und zum jetzigen Zeitpunkt, wie dargelegt, praktisch weitgehend funktionslose faunistische Untersuchung dieses Gebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Kosten der Hansestadt Lübeck erfolgen.

### **6.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich insgesamt keine zusätzlichen zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen fest, die den Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts überschreiten.

Die Planung hat folglich keine Auswirkungen auf Klimaschutzbelange.

### **6.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Hochwassergebieten.

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

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für alle vor dem Aufstellungsbeschluss am 17.06.2021 bestehenden Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen und Freiflächen ein weitgehender Bestandsschutz. Sofern sie genehmigt sind besteht formeller Bestandsschutz, war die Nutzung zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig besteht materieller Bestandsschutz.

Dies gilt auch für Ferienwohnungen. Ausgeübte Nebenwohnnutzungen waren bisher in Wohngebäuden grundsätzlich und ohne Einschränkung als Unterart des Wohnens zulässig und genießen somit uneingeschränkt (materiellen) Bestandsschutz.

Keinen Bestandschutz haben lediglich Ferienwohnungen, die erst nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in Nutzung genommen wurden, da sie aufgrund der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig sind.

Für Nebenwohnen gilt gemäß klarstellender Festsetzung des Bebauungsplans ein Bestandsschutz für alle Nebenwohnnutzungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestanden. Insofern wirkt sich der Bebauungsplan auch diesbezüglich nicht auf die ausgeübte Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnsitz aus.

Der Bebauungsplan setzt zudem mindestens das bestehende Maß der baulichen Nutzung fest (wesentlich v. a. Grundfläche, Höhe, Geschosse). Lediglich hinsichtlich der Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und von Ferien- und Nebenwohnungen werden zulässige Nutzungen bei Neubau bzw. Umnutzung teilweise eingeschränkt.

### Entschädigungsansprüche

Zunächst werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans vor allem bisher ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe) bzw. Unterarten der Wohnnutzung (Nebenwohnungen) ausgeschlossen. Dies schränkt bestehende Nutzungsrechte nicht wesentlich ein, da eine dauerhafte Wohnnutzung nach wie vor uneingeschränkt möglich ist und bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ausgeübte Ferienwohnungen und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans ausgeübte Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen.

Es entsteht kein Entschädigungsanspruch für den Ausschluss zulässiger Nutzungen, da der gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu beachtende Zeitraum von 7 Jahren, die die Zulässigkeit (hier nach § 34 BauGB) einer künftig unzulässigen Nutzung bereits bestehen muss, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits deutlich überschritten ist

Nach Ablauf der Siebenjahresfrist ist bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung zu leisten, sofern dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt (§ 42 Abs.1 Nr. 3 BauGB). Dass der weitgehende Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen oder die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen bei mindestens gleicher zulässiger Grundfläche eine mehr als unwesentliche Wertminderung der jeweiligen Immobilie bedingt, erscheint unwahrscheinlich, kann im Einzelfall aber nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Bereiche, die innerhalb des nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) geltenden Waldabstands liegen ist nicht von einem Entschädigungsanspruch auszugehen, da durch Festsetzungen des Bebauungsplans weder in zulässige noch ausgeübte Nutzungen eingegriffen wird, weil keine überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO innerhalb der Waldabstands nach § 24 LWaldG festgesetzt werden. Beschränkungen der Bebaubarkeit im Bereich des Waldabstands bzw. auf den gesamten hiervon betroffenen Grundstücken, erfolgen nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern aufgrund des Waldabstands, der nach § 24 Abs.2 LWaldG i. V. m. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Zweck der Regelung zur nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB ist es, den beim Vollzug des Bebauungsplans Beteiligten die Zusammenhänge mit anderen, für den Vollzug bedeutsamen Regelungen im Planwerk zu vermitteln. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine

Rechtswirkungen, d.h. die Rechtswirkungen ergeben sich aus den anderen gesetzlichen Vorschriften, die den nachrichtlich übernommenen Regelungen zu Grunde liegen und aus den nachrichtlich übernommenen Regelungen selbst. Sie dienen nur der Darstellung der Zusammenhänge mit anderen Rechtsbereichen (EZBK § 9 Rn. 275 und 277a, so auch OVG Berlin Urt. v. 18.1.2006 – OVG 2 A 7.05, juris Rn. 35). Die nachrichtliche Übernahme löst keine Entschädigungsansprüche aus. Sie gibt danach lediglich das wieder, was anderweitig geregelt ist. Das Grundstück wird durch die bloße nachrichtliche Übernahme nicht in seinem Wert verändert (so Brügemann/Gierke BauGB § 9 Rn. 1794; BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 9 Rn.187.2).

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

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

Für die Erstellung einer Dach- und Straßenhöhen-Vermessung sowie einer brandschutztechnischen Stellungnahme sind Kosten von ca. 7.000 Euro entstanden.

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine zusätzlichen mittelbaren Kosten zu denen, die in dem Bestandsgebiet bereits jetzt für die Unterhaltung der bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen und Grünflächen im Plangebiet anfallen.

## **8. Verfahren und Rechtsgrundlagen**

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – beschlossen. Am 17.06.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

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

Die Festsetzung der Wohngebiete im Bebauungsplan 32.26.00 kann aus der Wohnbauflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

#### Erlas einer Veränderungssperre

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 25.11.2021 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – beschlossen.

Die Veränderungssperre wurde durch Beschluss der Bürgerschaft am 30.11.2023 und am 28.11.2024 nochmals bis zum 16.01.2026 verlängert.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Wesentlicher Grund war, dass die Forstbehörde im Verfahren für Teile des Geltungsbereichs auf einzuhaltende Waldabstände von 30 m zu bestehenden angrenzenden Waldgebieten hingewiesen hat, die für bis zu 17 Grundstücke teilweise nur

noch den Gebäudebestand schützen und keine Neubau- oder Erweiterungsmöglichkeiten mehr zulassen. Da die Brand- und Windwurfgefahr für einen Teilbereich der Waldflächen nur unterdurchschnittlich eingeschätzt wurde, sollte durch Gutachten und Abstimmungen mit der Bauaufsicht der Hansestadt Lübeck und der Forstbehörde des Landes die Möglichkeit geprüft werden, gemäß § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz eine Unterschreitung des Waldabstands zuzulassen.

#### Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Die Landesplanungsbehörde verzichtet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und in denen die Festsetzung von reinen oder allgemeinen Wohngebieten vorgesehen ist, auf eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaplaG.

In diesen Fällen gibt die Landesplanung keine Stellungnahme ab.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Erörterungsveranstaltung und eines zweiwöchigen Aushangs vom 13.11.2023 bis einschließlich 08.12.2023 durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit dem Schreiben bzw. E-Mail vom 13.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.12.2023 aufgefordert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 9 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. 4 Stellungnahmen enthielten dabei für die Bauleitplanung relevante Anregungen, Bedenken und Hinweise.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 4 Stellungnahmen von Bürgern ein, die für die Bauleitplanung relevante Anregungen, Bedenken und Hinweise enthielten.

#### Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

Das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches weitergeführt. Mit der Digitalisierungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2023 ist die Öffentlichkeit in der Hauptsache nicht mehr – wie bisher üblich – durch Auslegung, sondern durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet zu beteiligen.

Unter Berücksichtigung von Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 32.26.00 vorgebracht wurden, wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet und folgende wesentliche Änderungen vorgenommen.

Die Variante mit einer Zweite-Reihe-Bebauung wird nicht weiterverfolgt und im WA 1.1 wurde die Nachverdichtungsmöglichkeiten reduziert, um dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziel des Erhalts der städtebaulichen Strukturen besser gerecht zu werden sowie das Siedlungs- und Landschaftsbild und die Grünstrukturen zu schützen.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen wurde gemäß Aufstellungsbeschluss und des für Lübeck wichtigen Ziels des Erhalts von dringend benötigtem Wohnraum auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt statt das WA hiervon auszunehmen.

An zwei Stellen im Plangebiet wurde ein 30 m Waldabstand gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

## 8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021, (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

## 8.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Brandschutztechnische Stellungnahme, 13.10.2024

Lübeck, den 20.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / CHe