



► Nr. VO/2025/14752  
öffentlich

Lübeck, 03.12.2025

## 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 - Satzungsbeschluss

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.12.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.01.2026	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.01.2026	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
27.01.2026	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.01.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 32.26.00 – Helldahl/Leegerwall – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.

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

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

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl/Leegerwall – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Verfahren:**

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 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:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein- Begründung:
<p>Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüberhinausgehende 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.</p>	

Die Maßnahme ist:

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

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

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

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

<p></p>
---------

**Begründung:**

siehe Anlage 5

**Anlagen:**

- Anlage 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2 Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl/Leegerwall –, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- Anlage 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
- Anlage 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl/Leegerwall –, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

**Bebauungsplan 32.26.00- Helldahl / Leegerwall –**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

**Stand: 01.12.2025**

**Vorbemerkung:**

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

Teil A: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In den Teilen C und D werden all jene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren behandelt, die für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan nach wie vor von Belang sind, z. B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben. Soweit die Stellungnahmen bzw. die darin enthaltenen Anregungen, Bedenken und Hinweise jedoch im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind, kann auf eine erneute Prüfung und Abwägung verzichtet werden.

**Bebauungsplan 32.26.00- Helldahl / Leegerwall –**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 01.12.2025**

**Teil A: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Vorbemerkung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.07.2025 bis 01.09.2025 durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet sowie mittels Aushang im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 durchgeführt.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Auswertung siehe Teil B).

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind 2 Stellungnahmen eingegangen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Bürger:innen 1 mit Schreiben vom 27.08.2025</b>		
<p>1.1 <u>Bestandsschutz Ferienwohnung/Nebenwohnung</u> Wir haben letztes Jahr den notariellen Kaufvertrag einer Wohnung (...) unterschrieben. Die Wohnung war eine Nebenwohnung – insofern sollte hier Bestandsschutz für eine Nebenwohnung bestehen. Wie besprochen haben wir diese auch so wieder angemeldet. Unser Ziel war/ist es allerdings (auch im Expose so angegeben), die Wohnung in eine Ferienwohnung umzuwandeln bzw. die Flexibilität dafür zu haben, da wir noch nicht genau sagen können, welche Nutzungsart für uns am besten passt. Im Gegensatz zum ersten Entwurf (2024), indem im allgemeinen Wohngebiet eine andere Lesart beschrieben wurde, sollen hier nun weitere Ferienwohnungen und Nebenwohnungen ausgeschlossen werden. Ich habe es so verstanden, dass dies im Zuge der Beschlüsse zur Wohnraumschaffung überarbeitet wurde. Grundsätzlich kann ich die Vorgaben/Änderungen im Bebauungsplan nachvollziehen. Allerdings halte ich die erste Fassung auch grad im Bereich des allgemeinen Wohnbereiches für deutlich klarer. Auch hier sollte ja zumindest noch eine Steuerung</p>	<p>Die Umnutzung von Ferienwohnungen ist gemäß den Zielen des Aufstellungsbeschlusses und entsprechend erfolgter Festsetzungen nicht zulässig. Eine Zweckentfremdungssatzung wäre davon unabhängig. Im Vorentwurf des Bebauungsplans zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde dem entgegen eine Zulassung von Ferienwohnungen am Helldahl vorgesehen. Dies wurde in den Unterlagen des Bebauungsplans zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB korrigiert. Bei Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.06.2021 bestehende Ferienwohnungen, die genehmigt wurden oder zum Zeitpunkt ihrer Nutzungsaufnahme genehmigungsfähig gewesen wären, genießen Bestandsschutz. Ebenfalls Bestandsschutz besteht für Nebenwohnungen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehen/angemeldet sind (voraussichtlich Februar 2026). Der Bestandsschutz für eine Nebenwohnung gilt dauerhaft für die Wohnung, auch wenn diese zwischenzeitlich anderweitig genutzt oder veräußert wird. Nebenwohnungen können auch als Dauerwohnung vermietet werden und wären kein Regelungsgegenstand einer Zweckentfremdungssatzung.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der Stadt vorgesehen werden aber die Nutzungsarten wurden nicht ausgeschlossen.</p> <p>Nebenwohnungen sowie Ferienwohnungen sollen weitestgehend verboten werden (sowohl im WAWR). Bestandsschutz haben alle Wohnungen, die vor der Sperrklausel schon Nebenwohnungen oder Ferienwohnungen gewesen sind. Eine Umwandlung von einer Nebenwohnung in eine Ferienwohnung bzw. umgekehrt ist nicht vorgesehen, da dies zwei unterschiedliche Nutzungsarten sind (gewerblich vs wohnlich).</p> <p>Wie verhält es sich mit dem Bestandsschutz bleibt dieser ewig bestehen? Wenn ich z.B. die Wohnung dauervermieten sollte, fällt dann der Bestandsschutz der Nebenwohnung weg?</p> <p>Nebenwohnungen können ebenfalls in die externe Vermietung gehen, solange dies nicht dem Zweckentfremdungsgesetz widerspricht, was aber im Lübeck noch ausstehend ist.</p>		
<p>1.2 <u>Entschädigungsansprüche und Gleichbehandlung</u></p> <p>Entschädigungsansprüche sollen ausgeschlossen werden, wenn eine Wohnung vorher schon 7 Jahre nicht als Ferienwohnung oder Nebenwohnung genutzt wurde.</p> <p>Ich sehe hier schon einen deutlichen Wertverlust für alle Eigentümer, die ihre Wohnungen veräußern wollen, wenn sie diese verkaufen wollen. Andere die hier Bestandsschutz haben und im selben Objekt die Wohnung besitzen, können diese am Markt anders platzieren, insofern widerspricht dies dem Gleichbehandlungsansatz. Dies würde meiner Meinung nach zu Entschädigungsanforderungen führen.</p> <p>Meiner Meinung nach spricht hier folgendes gegen die jetzige Fassung:</p> <p>Im Haus befinden sich diverse Nebenwohnungen/Ferienwohnungen. Man kann hier meiner Meinung nach dem Gleichbehandlungsgesetz weitere Nutzungen in dieser Art im selben Haus nicht ausschließen. Außerdem sind damit ja die Nutzungsarten schon gebietsverträglich (siehe Ausschluss gewerbliche Nutzung ohne wesentlichen Besuchsverkehr).</p>	<p>Die Rechtsgrundlage für Entschädigungen ist § 42 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Ein Entschädigungsanspruch durch Aufhebung einer zulässigen Nutzung kann entstehen, wenn die Zulässigkeit dieser Nutzung weniger als 7 Jahre besteht. Dies ist für den gesamten Geltungsbereich nicht der Fall. Ansonsten entsteht ein Entschädigungsanspruch nur dann, wenn in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen wird.</p> <p>Unter Anwendung des geltenden Rechts ist kein Verstoß gegen einen Gleichbehandlungsgrundsatz gegeben.</p> <p>Ferienwohnungen werden gemäß § 1 Abs. 9 der BauNVO als bestimmte Arten der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen. Ein Gleichbehandlungsanspruch in dem Sinne, dass alle Eigentümer einen Anspruch hätten alle zulässigen, aber aktuell nicht ausgeübten Nutzungen zu gegebener Zeit umsetzen zu können, besteht nicht. Andernfalls könnte eine Bauleitplanung in Bestandsgebieten nicht mehr durchgeführt werden. Erforderlich ist, dass die Planung zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Diese Erforderlichkeit wird</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (insbesondere Schutz der Wohnfunktion).	
<p>1.3 <u>Veränderungssperre</u> Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen) – hier wird davon gesprochen, dass Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden können. Wäre dies eine Möglichkeit hier noch eine Veränderung in der Nutzungsart für uns herbeizuführen?</p>	Eine Veränderungssperre wird zur Sicherung der Umsetzung des Bebauungsplans erlassen. Eine Ausnahme von einer Veränderungssperre kann nur zugelassen werden, wenn die geplante Nutzung den Zielen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Ziel des Bebauungsplans ist aber der Ausschluss von Ferienwohnungen.	Keine Berücksichtigung
<p>1.4 <u>Teilungserklärung (Wohnungseigentümergeinschaft)</u> Die Teilungserklärung von 1987 lässt beide Nutzungsarten zu. Hier wäre nochmal interessant zu erfahren, wo nur die Nutzungsart „Wohnen“ zulässig gewesen sein soll und wonach ich sonst einmal beim Bauamt suchen sollte. Zumal dann ja auch bestehende Ferienwohnungen im Objekt nicht zulässig wären.</p>	<p>Gemäß § 8 der Teilungserklärung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes berechtigt. Diese Regelung bezieht sich privatrechtlich auf das Binnenverhältnis von Eigentümer und Verwaltung bzw. anderen Eigentümern.</p> <p>Das öffentliche Bau- und Planungsrecht ist losgelöst von privatrechtlichen Regelungen zu beachten.</p> <p>Die Beschränkung auf die Zulässigkeit der Nutzung „Wohnen“ ergibt sich aus der Baugenehmigung.</p>	Keine Berücksichtigung
<b>Nr. 2 Bürger:innen 2 mit Schreiben vom 28.08.2025</b>		
<p>2.1 <u>Baugrenze</u> Von meinen Mandanten wird es grundsätzlich begrüßt, dass insbesondere die Straße Helldahl nun endlich überplant wird und Planziel ersichtlich die Begrenzung weiterer Mehrfamilienhausbebauung ist und damit der jahrelang durch Erteilung verschiedener Baugenehmigungen missachteten Erhaltung des Gebietscharakters nunmehr Beachtung geschenkt werden soll. Jedoch verletzen die vorgesehenen baulichen Festsetzungen meine vorbezeichneten Mandanten in ihren Rechten, und zwar insbesondere in ihrem Gleichbehandlungsanspruch bezüglich der (künftigen) Bebaubarkeit ihres Grundstückes am Helldahl. Die Maßstabsbildung durch die genehmigte Bebauung auf dem Nachbargrundstück wollen meine Mandanten dabei gar nicht</p>	Das Baufenster wurde zur Straße hin auf halber Gebäudebreite um ca. 2 m erweitert, um den bestehenden Anbau des Gebäudes an dieser Stelle zu berücksichtigen. Eine Erweiterung des Baufensters über die ganze Gebäudebreite ist aufgrund des im Vorgarten des Grundstücks befindlichen wertvollen und von der Baumschutzsatzung geschützten Baumbestands nicht vorgesehen. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist nicht verletzt, da für die straßenseitige Baugrenze der Abstand vom Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche maßgeblich ist. Dieser Abstand war bereits im Entwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beim Gebäude der Einwendenden geringer als beim Nachbargebäude.	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>thematizieren, jedoch den Umstand, dass durch die Festlegung des Baufensters auf dem Nachbargrundstück auf der anderen Seite sie in ihren Rechten insbesondere in Bezug auf den Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt werden, da das Baufenster auf diesem Nachbargrundstück weiter nach Osten ausgreift als auf ihrem Grundstück, ohne dass hierfür ein sachlicher Grund ersichtlich ist.</p> <p>Zudem durchschneidet die östliche Begrenzungslinie des Baufensters auf ihrem Grundstück die auf ihrem Grundstück tatsächlich vorhandene Bebauung. Das wirkt sich zwar zur Zeit nicht aus, weil diese Bebauung ja ohne Zweifel Bestandsschutz genießt, für den Fall einer möglicherweise künftig erforderlich werdenden Ersatzbebauung hätte dies aber Auswirkungen, beispielsweise könnte die Wiedererrichtung des Gebäudes (z.B. nach einem Brand) in gleicher Form und Kubatur unter Geltung dieses B-Plans problematisch sein. Aus diesem Grund sehen meine Mandanten Veranlassung für diese Einwendung.</p> <p>Zumindest erwarten meine Mandanten, dass das vordere der beiden auf ihrem Grundstück vorgesehenen Baufenster angemessen vergrößert wird, und zwar wenigstens in der Weise, dass dieses Baufenster (unter unveränderter Beibehaltung der westlichen Begrenzungslinie dieses Baufensters) in östlicher Richtung, d.h. zur Straße Helldahl hin, vergrößert wird bis auf die gleiche (östliche) Höhe wie das auf dem Nachbargrundstück vorgesehene Baufenster. Begehrt wird hier demnach keine bloße Verschiebung des Baufensters in östlicher Richtung, sondern eine Vergrößerung bis auf vorbezeichnete Linie, weil bei einer bloßen Verschiebung das Baufenster u.U. an der westlichen Kante des Baufensters wiederum die dort vorhandene Bausubstanz in Form der ausgebauten Terrasse überschneidet. Die im Planentwurf vorgesehene Grundflächenzahl könnte dabei ebenso weitgehend unverändert bleiben wie die vorgesehene Geschoßflächenzahl, so dass diese in Einwendungsform gekleidete Anmerkung meiner Mandanten tatsächlich eher ein</p>	<p>Das Baufenster der Einwendenden wurde auf der Gebäuderückseite noch einmal um 1 m verlängert, um auf dieser Seite die Möglichkeit für eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu verbessern.</p> <p>Terrassen werden durch den Bebauungsplan auch außerhalb der Baufenster zugelassen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Verbesserungsvorschlag in Bezug auf den Planentwurf ist, dessen planerische Zielrichtung von ihnen tatsächlich eher begrüßt wird.</p>		
<p><b>2.2 <u>Beschränkung Grundstückszufahrt</u></b>  Eine weitere Einwendung betrifft den Umstand, dass für das Grundstück der Einwendenden die Grundstücksauffahrt im B-Plan-Entwurf verbindlich auf die nördliche Grundstücksseite entlang der Grenze zum Nachbargrundstück verlegt worden ist (dort, wo die Grundstücksauffahrt auch aktuell belegen ist) und damit jede andere bauliche Auffahrtsgestaltung für das Grundstück meiner Mandanten dauerhaft ausgeschlossen werden soll.  Das beruht offensichtlich auf einer Eingabe der UNB betreffend den Erhalt von mehreren Bäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Anwesens meiner Mandantschaft. Nun haben Mandanten ohnehin nicht vor, diese alten Buchen zu beseitigen oder ihr Wurzelwerk mit einer Auffahrt zu überbauen. Es ist nur nicht einzusehen, weshalb allein meinen Mandanten diese Vorgabe gemacht werden soll, wo sie ihre Grundstücksauffahrt auch bei einer eventuellen künftigen Neubebauung zu positionieren hätten, und zwar unabhängig davon, ob dann diese Buchen überhaupt noch dort stünden. Es könnte ja sein, dass diese infolge eines Sturmschadens, wegen klimawandelbedingter Austrocknung oder anderer Ereignisse absterben und dann aus Gründen der Verkehrssicherheit (berechtigter- und genehmigterweise) gefällt werden müssten.  Dann bestünde die planungsrechtliche Reduzierung der baulichen Gestaltungsfreiheit (ohne fortbestehenden sachlichen Grund) fort. Wenn und soweit diese Bäume und ihr Wurzelberg zu schützen sind, so geschieht dies bereits durch die Lübecker Baumschutzsatzung und naturschutzrechtliche Bestimmungen in ausreichender Weise. Einer Festsetzung in einem Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht, zumal – soweit ersichtlich – diese Vorgaben allein für das Grundstück meiner Mandanten</p>	<p>Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt wurde entfernt. Die Bäume im Vorgarten sind durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>gemacht werden – im Übrigen ohne dass diese Bäume in der Planskizze als zu erhaltende Bäume explizit durch entsprechende Planzeichen ausgewiesen werden.</p> <p>Wohlgemerkt: Meine Mandanten haben keineswegs die Absicht, diese Bäume jetzt oder in absehbarer Zukunft zu beseitigen, solange sie gesund sind und keine Gefahr für ihr Haus oder für Dritte darstellen. Sie verwehren sich nur gegen die vorstehend beschriebene sachgrundlose Beschränkung ihrer Handlungsfreiheit und ihrer Eigentumsrechte, die sie in der vorbezeichneten Festsetzung im B-Plan-Entwurf sehen.</p>		

## Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –

### Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen Stand: 01.12.2025

#### Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Es wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck um Stellungnahme gebeten. Es sind 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, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 01.09.2025)
2. HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 01.09.2025)
3. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 01.09.2025)
4. Landesamt f. Landwirtschaft u. nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLnL), Abt. Fischerei und Forst (untere Forstbehörde, UFB) (Schreiben vom 21.08.2025)
5. Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 01.09.2025)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:

- Industrie und Handelskammer (Schreiben vom 11.08.2025)
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abt. Immissionsschutz (Schreiben vom 01.09.2025)
- TraveNetz GmbH (Schreiben vom 30.07.2025)
- Stadtwerke Lübeck mobil GmbH - Mobilitätsplanung (Schreiben vom 29.09.2025)

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:

- HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- HL, Bereich 2.830 Kurbetrieb Travemünde
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLnL) Abteilung Fischerei und Forst
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport" (MIKWS) des Landes Schleswig-Holstein - Referat IV 62 Landesplanung

- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport" (MIKWS) des Landes Schleswig-Holstein - Referat IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus - Referat Straßenbau - VII 414 –
- Stadtwerke Lübeck energie
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Gemeinde Ratekau

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Bereich 3.390 (Schreiben vom 01.09.2025)</b>		
<p>1.1 <u>Untere Abfallentsorgungsbehörde</u></p> <p>Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im o.g. Plangebiet. Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen.</p>	Es werden keine Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme
<p>1.2 <u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Gegen die Neuaufstellung des B-Plans bestehen keine bodenschutzrechtlichen Bedenken.</p>	Es werden keine Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme
<p>1.3 <u>Untere Wasserbehörde – Anregung zur Ausweisung von Notwasserwegen</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde (UWB) bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Insbesondere begrüßen wir die in 5.3.2 Ver- und Entsorgung dargestellten Maßnahmen zur Anpassung des Bestandsgebietes an den natürlichen Wasserhaushalt und zur Entlastung der Regenwasserkanalisation.</p> <p>Im Hinblick auf Starkregenkarte der Hansestadt Lübeck wird seitens der Unteren Wasserbehörde die dringliche Empfehlung ausgesprochen, sich im Zuge des B-Plans mit der Ausweisung von Notwasserwegen zu beschäftigen, in der Planzeichnung darzustellen und textlich festzusetzen. Bereits im</p>	<p>Als Notwasserwege in Bestandsgebieten dienen die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Deren Festsetzung als Notwasserwege ist nicht notwendig.</p> <p>Es handelt sich um ein vollständig bebautes Bestandsgebiet. Die nachträgliche Herrichtung von Notwasserwegen auf den Bestandsgrundstücken ist hier unter Berücksichtigung der damit verbundenen Eingriffe in bestehende Nutzungen sowie in Privateigentum in der Regel nicht möglich. Die Vorbeugung gegen Starkniederschläge muss in einem solchen Gebiet von den Eigentümern selbst grundstücksbezogen gelöst werden.</p> <p>Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Erhöhung der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Grundflächen oder Versiegelungen.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Bestand sind Senkbereiche des B-Plans als gefährdet ausgewiesen. Die Einrichtung von Notwasserwegen dient der Vorbeugung etwaiger Schäden durch Starkniederschläge.</p>		
<p>1.4 <u>Untere Wasserbehörde – Hinweise zum Grundwasser</u> Erlaubnispflichtig sind gemäß § 8 und § 9 WHG folgende Benutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer.</li> <li>• Das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser.</li> <li>• Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).</li> </ul> <p>Erdwärmenutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise zu geltendem Fachrecht wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.5 <u>Untere Naturschutzbehörde - Landschaftsplanung</u> Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (2) BauGB, zum o.g. B-Plan, weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Das Verfahren zur Bestandssicherung von Innenbereichsflächen wird, wie im vorherigen Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB bereits erläutert, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen dafür weiterhin erfüllt sind. Grundsätzlich dient die Planung der Sicherung des Bestandes und einer dem Kontext entsprechenden Siedlungsentwicklung, was im Grundsatz weiterhin befürwortet wird.</p>	<p>Es werden keine Bedenken vorgebracht. Die Planung trägt den landschaftsplanerischen Zielen Rechnung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die Planung wurde, in Bezug auf vorhandene Wegeverbindungen und die Dimensionen des relativ zentral gelegenen Grünzugs - welche die bestehenden Wohnnutzungen mit den freiraumbezogenen Erholungsbereichen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vernetzen und der Naherholung dienen - nicht negativ verändert, was begrüßt wird.</p>		
<p>1.6 <u>Untere Naturschutzbehörde – Eingriffe in die Natur – Verzicht auf Anpassung der Wohneinheiten</u></p> <p>Wie im Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB bereits erwähnt, sind - gemäß den Ausführungen in der Begründung zum B-Plan - weiterhin die Prüfung der baurechtlichen Eingriffsregelung sowie die Umweltprüfung für das geplante Bauvorhaben nicht anzuwenden.</p> <p>Die im letzten Verfahrensschritt vorgesehene Variante der geplanten Nachverdichtung in zweiter Reihe wurde nicht weiterverfolgt, womit ein Erhalt und Schutz des vorhandenen ortsbildprägenden und artenschutzrelevanten Großbaumbestandes weitestgehend gewährleistet ist.</p> <p>Darüber hinaus wurden die weiteren Anregungen, Bedenken und Hinweise in Bezug auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, im Sinne der getroffenen Aussagen, berücksichtigt.</p> <p>In Ergänzung dazu und Bezug auf § 1a (2) BauGB - Forderung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel) - wird angemerkt, dass durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, ein Erhalt der baulichen Strukturen im Quartier, bereits weitestgehend gesichert sein könnte. Der Verzicht, bzw. die Anpassung, zur Beschränkung der Wohneinheiten, wie vom Klimaschutz (vgl. Kap. IX) gefordert, wird auch von Seiten der UNB begrüßt. Sollten mehr WE, als die bis jetzt berücksichtigten, in einem Wohngebäude untergebracht werden können, beugt dies einer Neuversiegelung an anderer Stelle vor.</p>	<p>Ziel der Planung ist gemäß Aufstellungsbeschluss der Erhalt der städtebaulichen Strukturen und die Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht dem bewährten Rahmen zur Festsetzung von Einfamilienhäusern in Lübeck.</p> <p>Mehrfamilienhäuser sollen nicht zugelassen werden, da sie den Charakter des bestehenden Wohngebiets verändern, z. B. mehr Verkehr und Versiegelung für Stellplätze und Zufahrten und andere Nebenanlagen.</p> <p>Südlich und südwestlich schließen an das Plangebiet großflächige Wohngebiete an, die von Mehrfamilienhäusern geprägt sind. In diesen Gebieten erfolgte in den vergangenen Jahren eine Nachverdichtung i. d. R. durch ersetzende Neubauten.</p> <p>Von daher wird hier an dem Planungsziel Ein- und Zweifamilienhäuser festgehalten.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.7 <u>Untere Naturschutzbehörde – Eingriffe in die Natur - Baumschutz</u></p> <p>Zum Wurzelschutz, ist von zu erhaltenden Bestandsbäumen, im Geltungsbereich und zu Bäumen auf Nachbargrundstücken, ein Abstand von min. 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen einzuhalten. Die Baufelder und weitere bauliche Anlagen sind daher so zu legen, dass auch die Baugruben, Feuerwehzufahrten, etc. diesen Abstand einhalten. Auch bei Veränderungen bestehender Versiegelungen im Bereich der Grundstückszufahrten ist der Baumschutz zwingend zu berücksichtigen.</p>	<p>Gemäß Luftbildauswertung und Vor-Ort-Betrachtung könnten zu erhaltende Bäume durch bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB nur in wenigen Einzelfällen unter Umständen geringfügig beeinträchtigt werden. Durch den Bebauungsplan wird jedoch kein Baurecht geschaffen, das über das derzeitige Baurecht nach § 34 BauGB hinausgeht. Ein vollständiger Ausschluss jeglicher Beeinträchtigungen zu erhaltender Bäume im Plangebiet mit dafür notwendiger Ermittlung der genauen Standorte und Kronendurchmesser ist im Rahmen eines bestandssichernden Bebauungsplans mit 208 Grundstücken nicht vertretbar und verhältnismäßig. Zudem ist die Baumschutzsatzung auch bei der Umsetzung von Bauvorhaben im B-Plangebiet zu berücksichtigen, wenn der zu erhaltende Baum außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Dies wurde bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend berücksichtigt.</p> <p>Auch bei der Planung neuer Grundstückszufahrten greifen die Regelungen des Baumschutzes gemäß Baumschutzsatzung unmittelbar.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>1.8 <u>Untere Naturschutzbehörde – Artenschutz und Natura 2000</u></p> <p>Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die Hinweise zum Artenschutz wurden in die Begründung und textliche Festsetzung übernommen. Konflikte mit dem Artenschutz sind nicht zu erwarten, wenn die artenschutzrechtlichen Hinweise befolgt werden.</p>	<p>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.9 <u>Untere Naturschutzbehörde – Anpassung an den Klimawandel</u></p> <p>Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes, da es sich in erster Linie um die Schaffung von Rahmenbedingungen für städtebauliche Entwicklung, unter dem Fokus des Erhalts der vorhandenen Strukturen, handelt. Die</p>	<p>Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume auch in den rückwärtigen Gärten ist nicht leistbar, da die Ermittlung bzw. Einmessung der genauen Standorte und die Prüfung der Vitalität auf den Privatgrundstücken den Rahmen einer sachgerechten Recherche übersteigen. Das richtige Instrument</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Belange der Klimaanpassung, sowie die Anmerkungen aus der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, wurden in der vorliegenden Planung - weitestgehend - erläutert, berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.</p> <p>Weiterhin wird allerdings angeregt, dass zum Erhalt der lokal-klimatischen Effekte bei Hitzeereignissen - ausgleichende Kühleffekte durch Verschattung und Verdunstung -, der Grünanteil/Großbaumbestand in seiner derzeitigen Ausprägung dauerhaft zu erhalten ist. Bei Beseitigung oder Abgang, sind dementsprechend großkronige, standortgerechte, sowie nach Möglichkeit heimische Baumarten der 1. Ordnung, zu verorten. Dieses Ziel ist zu prüfen und über entsprechende und weiterführende Festsetzungen im B-Plan abzusichern.</p>	<p>zum Erhalt der Großbäume wäre hier eine Baumschutzsatzung, die auch Großbäume außerhalb von Vorgärten unter Schutz stellt.</p> <p>Auch aus Gleichbehandlungsgründen mit etlichen anderen Bestandsquartieren wird eine Umsetzung nur in diesem Bestandsquartier als nicht sachgerecht beurteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits umfangreiche Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zu Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen.</p>	
<p>1.10 <u>Untere Naturschutzbehörde – Immissionsschutz</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es keine Betroffenheit.</p>	<p>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.11 <u>Untere Naturschutzbehörde – Klimaschutz - Zu Festsetzung 4.1: höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u></p> <p>Aus Sicht des Klimaschutzes ist es bedauerlich, dass die ursprünglichen Pläne für die Zweite-Reihe-Bebauung nicht realisiert werden, da eine Option zur Nachverdichtung dem ökologisch höchst bedenklichen Flächenverbrauch begegnen würde und im vorliegenden Plangebiet sehr viel Fläche pro Haus vorhanden ist. Das widerspricht den Grundsätzen des Baugesetzes (sparsamer Umgang mit Fläche und Innenverdichtung) und dem Beschluss zum Masterplan Klimaschutz (EB_NB_6: Grundsatzbeschluss zum flächensparenden Bauen).</p> <p>Um trotzdem einen Beitrag zur Innenverdichtung zu liefern wird vorgeschlagen, wenigstens auf die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Haus zu verzichten. Im Rahmen der zulässigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten könnten so zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Das wirkt sich aus Sicht der Klimaleitstelle nicht auf den Charakter des Wohngebietes aus (wie in der Begründung angeführt). Früher haben mehr Menschen in einer Wohnung gelebt und heute</p>	<p>Siehe Abwägung zu 1.6</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>könnten diese Menschen in mehreren Wohnungen pro Haus Platz finden. Als Fazit wäre die Anzahl der Menschen pro Haus ähnlich und der Charakter des Wohngebietes nicht gestört. Laut Wohnungsmarktbericht fehlen insbesondere kleine Wohnungen, da viele Menschen alleine leben und die könnten somit neu geschaffen werden. Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten erschweren darüber hinaus die Realisierung von innovativen Wohnkonzepten wie z. B. Mehrgenerationenwohnen, inklusives Wohnen, betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften.</p>		
<p>1.12 <u>Untere Naturschutzbehörde – Klimaschutz – Zu Festsetzung 5.1: Regelungen zu Nebenanlagen</u></p> <p>Das überplante Gebiet ist wegen der geringen Bebauungsdichte nicht für ein Wärmenetz geeignet und das bedeutet, dass alle Häuser nach und nach ihre Heizungsanlagen auf regenerative Energieträger umstellen müssen. In der Regel werden das (Luft)-Wärmepumpen als Nebenanlagen sein und deshalb sollten die Einschränkungen für diese Wärmeversorgung so gering wie möglich gehalten werden. Aus dieser Perspektive ist nicht nachvollziehbar, warum insbesondere für die Vorgärten im reinen Wohngebiet enge Grenzen für Wärmepumpen/ Nebenanlagen gesetzt werden.</p> <p>Hamburg geht im Bestand folgendermaßen vor: Seit dem 1. Januar 2024 dürfen Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen bis zu einer Höhe von zwei Metern und einer Gesamtlänge von drei Metern direkt an der Hauswand aufgestellt werden. Dabei muss lediglich der technische Mindestabstand eingehalten werden, den der Hersteller vorschreibt. Das gilt auch für Vorgärten. (Wenn die Wärmepumpe frei im Vorgarten aufgestellt werden soll, muss vorher eine bauordnungsrechtliche Abweichung beantragt werden.) Deshalb werden die folgenden Formulierungen vorgeschlagen: „Im Vorgarten (WA und WR) sind Wärmepumpen bis maximal 2 m Höhe und 3 m Länge zulässig. Außeneinheiten von Wärmepumpen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern keine unzumutbare Belästigung entsteht.“</p>	<p>Im WA am Helldahl, wo überwiegend Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, sind gemäß den Festsetzungen des B-Plans bis zu 1,8 m hohe Wärmepumpen zulässig. Die Länge ist nicht beschränkt.</p> <p>Im WR dürften im Maximalfall Häuser mit ca. 1.500 m<sup>3</sup> zu beheizendem Rauminhalt gebaut werden (mit ausgebautem Dach und UG). Wärmepumpen von max. 1,3 m Höhe sind hierfür mehr als ausreichend. Höhere technische Anlagen werden in Vorgärten eines Einfamilienhausgebiets in der Regel städtebaulich nachteilig bewertet. Sollte im Einzelfall eine hinreichende Wärmeversorgung nicht über eine bis zu 1,3 m hohe Wärmepumpe erreicht werden können, kann eine Befreiung von der zulässigen Höhe geprüft werden, da in diesen Fällen in der Abwägung der Wärmeversorgung mittels Nutzung regenerativer Energien Vorrang vor den stadtgestalterischen Zielen einzuräumen ist.</p> <p>Das Hamburger Beispiel bezieht sich zudem nur auf Wärmepumpen direkt an der Hauswand.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.13 <u>Untere Naturschutzbehörde – Klimaschutz – Weitere Festsetzungen zum Klimaschutz für neu zu errichtende Haupt- und Nebengebäude</u></p> <p>Im Plangebiet werden Photovoltaikanlagen ermöglicht, aber an keiner Stelle vorgeschrieben. Das Energiewende- und Klimaschutzgesetz SH enthält zwar für den Neubau Verpflichtungen zu Photovoltaik auf Dächern, konkrete Vorgaben zum Flächen- bzw. Nutzungsumfang der PV-Anlage werden hingegen nicht geregelt. Es wird darum gebeten, analog zur Gründachpflicht (Festsetzungen 8.1/8.2/9.1/9.2) konkretisierende Vorgaben zur PV-Pflicht aufzunehmen. (Beslossene Aktivität des Masterplans Klimaschutz EB_NB_1: Solarpflicht für Wohngebäude in zukünftigen Neubaugebieten festsetzen.) Zusätzlich sollte der Einsatz fossiler Heizsysteme unterbunden werden, d.h. im Umkehrschluss, nur erneuerbare Wärmequellen zuzulassen. Da die Grundstücke sehr groß sind, ist diese Wärmeversorgung technisch kein Problem.</p>	<p>Eine Solarpflicht ist im Masterplan Klimaschutz für Neubaugebiete vorgesehen. Da eine Solardachpflicht bereits durch das Energiewende- und Klimaschutzgesetz SH (EWKG) besteht, wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.</p> <p>Die aktuellen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), wonach bei Neubauten bzw. neuen Heizungsanlagen mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt werden müssen, werden als ausreichend beurteilt. Zudem gelten die Regelungen ab 01.07.2026 auch für bestehende Gebäude bei wesentlichen Änderungen, die eine energetische Nachbesserung an der Gebäudehülle (z. B. Dachboden, Fenster) und Heizungsanlage verlangen. Bei einem Heizungstausch müssen die neuen Anlagen zukünftig zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.</p> <p>Da ersetzende Neubauten im hier beplanten Bestandsgebiet nur sporadisch und im Laufe der kommenden Jahrzehnte zum Tragen kommen werden, ist eine weitergehende Regelung zu bestehenden Gesetzen entbehrlich.</p> <p>Ein über die energiegelsetzlichen Vorgaben hinausgehender Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Baugrundstücke insbesondere in einem beplanten Bestandsgebiet erscheint auch aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen Wohngebieten im Lübecker Stadtgebiet nicht begründbar.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p><b>Nr. 2 Entsorgungsbetriebe Lübeck / Bereich 3.700 (Schreiben vom 01.09.2025)</b></p>		
<p>2.1 <u>Hinweis auf Baumpflanzungen</u></p> <p>Die wesentlichen Punkte aus der Stellungnahme der EBL aus dem erneuten § 4(1) Verfahren sind berücksichtigt worden. Insofern gibt es dazu keine Anmerkungen der EBL.</p> <p>Sonstiges: Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren. Im Ausnahmefall nach gesonderter Abstimmung mit den EBL.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.2 <u>Hinweis auf Dränagen</u>  Dränagen sind nicht an die Kanalisation anzuschließen. Sollten Keller/Tiefgaragen o.Ä. gebaut werden sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden.</p>	Der Hinweis wurde im Hinweis C. „Grundstücksentwässerung“ in den Bebauungsplan Teil A (Planzeichnung) übernommen.	Berücksichtigung
<p>2.3 <u>Hinweis auf Leitungen</u>  Im Straßenquerschnitt sind alle Leitungsträger zu berücksichtigen, ebenfalls deren jeweils geforderten Mindestabstände. Sollte der Straßenquerschnitt dazu nicht ausreichend Platz bieten, ist dieser entweder breiter vorzusehen, oder die Leitungstrassen sind neben der Verkehrsfläche anzuordnen und ggf. über GFL zu sichern.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baugrundstücke erschlossen oder neue Verkehrsflächen geplant. Folglich entsteht kein Erfordernis zur Verlegung neuer Leitungen in öffentlichen Flächen. Erneuerungen von Leitungen müssen im vorhandenen Straßenraum Platz finden.</p> <p>Die Anregung, vorhandene Straßenräume zu verbreitern oder alternativ Leitungsrechte auf angrenzenden Wohngrundstücken zu sichern, ist ohne Nachweis eines entsprechenden Erfordernisses nicht umsetzbar und aufgrund des in beiden Fällen gegebenen Eingriffs in private Baugrundstücke unverhältnismäßig und nicht begründbar.</p>	Keine Berücksichtigung
<b>Nr. 3 Stadtgrün und Verkehr / Bereich 5.660 (Schreiben vom 29.08.2025)</b>		
<p>3.1 <u>Bezeichnung der Straßen</u>  Die gesamte B-Planzeichnung weist keine Straßennamen auf. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt zur besseren Orientierung, alle Straßen mit ihrer jeweiligen Benennung aufzuführen.</p>	Die Straßennamen waren durch die Flächenlayer überdeckt. Dies ist entsprechend angepasst worden.	Berücksichtigung
<p>3.2 Ergänzung des Übersichtsplans Grundflächen  Den Planunterlagen ist ein „Übersichtsplan Grundfläche“ zu entnehmen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist daraufhin, dass auf dem Plan kein Nordpfeil erkennbar ist.</p>	Dieser genordnete Übersichtsplan ist für die Satzungsunterlagen nur noch in die Begründung eingefügt. Ein Nordpfeil ist nicht erforderlich.	Keine Berücksichtigung
<b>Nr. 4 Untere Forstbehörde - UFB (Schreiben vom 21.08.2025)</b>		
<p>4.1 <u>Waldabstand</u></p>	Die abschließend festgestellte Waldeigenschaft und die daraus resultierenden Waldabstände sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Auf die sich daraus für	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die Bebauung soll in ihren Dimensionen begrenzt werden auf Ein- und Zweifamilienhäuser zur Nutzung als Wohnhäuser mit Erstwohnsitz-Nutzung.</p> <p>Waldflächen, gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Bekanntmachung vom 05.12.2004 in der derzeit aktuellen Fassung sind von der Bauleitplanung – außerhalb, teilweise angrenzend an das Plangebiet - betroffen. Im westlichen Bereich grenzt auf den Flurstücken: 26/157 tlw. und 30/219 tlw., Flur 3, Gemarkung Gneversdorf Wald im Sinne des § 2 LWaldG an das Plangebiet an. Im Besonderen möchte ich auf die Änderungen der Waldgrenze im westlichen Bereich des Plangebiets verweisen. Bei dieser Waldfläche handelt es sich um eine verwilderte Parkanlage da eine konsequente gärtnerische Unterhaltung der Fläche nicht erkennbar ist.</p> <p>Im nordöstlichen Bereich grenzt auf den Flurstücken: 4/14 tlw., 4/15 tlw. und 6/8 tlw., Flur 3, Gemarkung Gneversdorf sowie das Flurstück 39/5 tlw., Flur 3, Gemarkung Travemünde Wald im Sinne des § 2 LWaldG an das Plangebiet an.</p> <p>Gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG weise ich ergänzend darauf hin, dass der 30 m Waldabstand in den Bebauungsplan und in die Satzung nachrichtlich, gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des BauGB, aufzunehmen ist. Der 30 m Waldabstand ist in der Planzeichnung zu berücksichtigen und als nachrichtliche Übernahme zu erfassen.</p> <p>Durch eine Besichtigung des Plangebiets am 19.08.2025 konnte ich die tatsächlichen Verhältnisse Vorort feststellen, dadurch ist es mir möglich eine andere Einschätzung der Situation im Vergleich zur Einschätzung vom 05.06.2024 abzugeben.</p>	<p>eine Neubebauung oder für eine bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude ergebenden Beschränkungen wird textlich hingewiesen.</p> <p>Die Waldabstände wurden am Westrand des Bebauungsplans nach der ersten Stellungnahme und weiterer Ortsbegehung im Austausch mit der Forstbehörde zwar noch einmal erheblich verringert, die Untere Forstbehörde (UFB) hat jedoch die nachfolgende Argumentation nicht geteilt, die aus Sicht der Verwaltung insgesamt gegen die Einstufung der Flächen westlich des Plangebiets (Flurstücken: 26/157 tlw. und 30/219 tlw., Flur 3, Gemarkung Gneversdorf) als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) sprechen.</p> <p>Die Position der Forstbehörde ist anschließend an die Argumentation der Verwaltung wiedergegeben.</p> <p>Weitere Ansätze die Position der Forstbehörde zu entkräften werden nicht gesehen.</p> <p><u>Argumentation der Verwaltung:</u></p> <p>Flächen, die Gehölze umfassen und Wald sein könnten, können unabhängig von ihrer Lage aus der Walddefinition genommen werden, da sie weder für die Forstwirtschaft noch für die Erholung oder für die Schutzfunktion eine Rolle spielen (LT-Drucksache 15/3262, S. 62)“ (...) „solange sich an der Zweckbestimmung der Fläche nichts ändert“.</p> <p>Parkanlagen können also physisch Wald sein und wären trotzdem nicht als Wald im Sinne des LWaldG zu definieren. Bei dieser Fläche handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um eine zur Wohnfläche gehörende Parkanlage gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 LWaldG.</p> <p>Maßgeblich für die Erlangung der Waldeigenschaft bei einer zum Wohnbereich gehörenden Parkanlage kann vor allem eine „Verwilderung (...) bzw. der Wegfall der gärtnerischen</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Bei der Einschätzung vom 05.06.2024 wurde bei der westlichen Waldfläche noch ein größerer Bereich im Süden ebenfalls als Wald im Sinne des LWaldG beschrieben. Bei dem Ortstermin stellte sich heraus, dass der südliche Bereich durch eine klar erkennbare Parknutzung und Parkpflege nicht im Zusammenhang mit der von mir festgestellten Waldfläche steht. Diese südliche Fläche im Westen des Plangebiets müsste somit selbstständig die Waldeigenschaft erfüllen um als Wald im Sinne des § 2 LWaldG gelten zu können. Aufgrund der derzeitigen geringen Größe von geschätzt ca. 2.000 m<sup>2</sup> und einer für die Erreichung eines Waldinnenklimas ungünstigen Flächenausformung ist momentan noch keine Waldeigenschaft festzustellen. Diese Fläche ist somit weiterhin als Teil der Parkanlage anzusehen und als solche zu pflegen und zu unterhalten damit dies auch so bleibt.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen bestehen gegen den vorgelegten Planungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 32.26.00 forstbehördlicherseits nur in der Hinsicht Bedenken aufgrund des zu umfänglichen Waldabstandsbereichs im westlichen Bereich des Plangebiets.</p> <p>Hinweise: 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. Innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches sind, nach § 24 LWaldG, weitere bauliche Vorhaben unzulässig; insbesondere auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B.: Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.). Die Waldabstandsflächen, die Grünflächen und die nicht verwilderten Parkanlageflächen sind als waldfreie Fläche definiert</p>	<p>Unterhaltung oder Erstellung eines Forsteinrichtungswerkes für diese Flächen sein (KLOSE/ORF: Forstrecht, § 2, Rn. 9b)".</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist auch fraglich, ob bei dem in Rede stehenden Teil der Parkanlage eine Verwilderung vorliegt. Die fragliche Fläche ist Teil des bestehenden Bebauungsplans 32.29.00 – Steenkamp/Kowitzberg –. Sie ist dort als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ festgesetzt und soll als waldartige Fläche entwickelt werden. Auf einer Teilfläche im Westen und Norden der Fläche ist zudem die Herrichtung eines Knicks festgesetzt und durchgeführt worden, der sich dadurch auszeichnet, dass kein Aufwuchs von Bäumen zugelassen wird.</p> <p>In der Begründung wird hierzu als Ziel der Planung „die Vernetzung zu den angrenzenden Grünräumen und Gliederung der Wohnsiedlung durch einen zentralen durchgehenden naturbelassenen öffentlichen Grünraum“ genannt.</p> <p>Aufgrund der Ausweisung als öffentlicher Park und den direkten an- und umgrenzenden Wegen, die die Fläche auch funktional klar in den Park einbinden, werden die Flächen vom Bereich Stadtgrün regelmäßig begutachtet und alle Bäume auf Verkehrssicherheit geprüft. Die Flächen befinden sich nicht in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtwald, werden also auch organisatorisch als Teil des öffentlichen Parks betrachtet und behandelt.</p> <p>Abzüglich der Flächen für die Knicks und dem freigeschnittenen Weg verringert sich aus Sicht der Verwaltung die waldartig bestockte Fläche auf ca. 2.500 m<sup>2</sup>, entgegen der als Wald festgestellten Fläche aus der Stellungnahme der UFB von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Nach Einschätzung des zuständigen Revierförsters weist die Fläche auch nur sehr bedingt ein eigenes Waldinnenklima auf. Die Fläche hat eine gestreckte Form mit schmal auslaufenden Schenkeln, sodass starke Randeinflüsse wirken.</p> <p>Diese kleine waldartige Teilfläche gehört zu einer großen öffentlichen Gesamt-Parkanlage mit einer Fläche von rund 4,5</p>	

## Inhalt der Stellungnahme

und sind als solche langfristig und dauerhaft durch kontinuierlich Pflege und Unterhaltung zu entwickeln bzw. zu erhalten.



## Prüfung und Abwägung

ha, die sich südwestlich anschließt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 32.29.00 – Steenkamp / Kowitzberg – für die Wohngebiete im Bereich der Straßen Dreeblöcken und Distelkrog, sodass für die gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 LWaldG zu bewertende Gesamt-Parkanlage auch der Bestockungsgrad von mindestens 60 % nicht erreicht wird.

Die Waldfunktionen stehen bei dieser Fläche offensichtlich nicht im Vordergrund, sondern die Erholungsfunktion als Teil einer Parkanlage in unmittelbarer Nähe zu Wohnanlagen. Aufgrund der Zugehörigkeit und klaren Einbindung dieser kleinen waldartig entwickelten Fläche zu einer deutlich größeren Gesamt-Parkanlage mit entsprechender Überwachung und Pflege der Randbereiche. Diese Fläche ist aus Sicht der Verwaltung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 LWaldG kein Wald im Sinne dieses Gesetzes.

Auch wenn dieser Einschätzung nicht gefolgt wird, könnte wie oben dargelegt von einer deutlich kleineren Fläche von max. 2.500 m<sup>2</sup> ausgegangen werden, die tatsächlich ein eigenes Waldinnenklima aufweist. Dadurch würde die Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, die üblicherweise als Richtwert der Untergrenze für die Waldeigenschaft genannt wird, nur leicht überschritten. Aus Sicht der Verwaltung müsste dann aufgrund der nur geringfügig größeren Fläche, ihrer Lage (im Park) und ihrem ungünstigen Zuschnitt nicht zwangsläufig eine Walddefinition erfolgen.

Vor diesem Hintergrund hält die Verwaltung an dieser Stelle eine entsprechend enge Definition des Waldbegriffs für möglich und aufgrund der gravierenden Bedeutung einer Wald-Einstufung angesichts der direkt angrenzenden Wohngebiete hier auch für angemessen, mit dem Ergebnis, dass es sich bei der in Rede stehenden Fläche um eine kleine integrale Teilfläche einer zum Wohnbereich gehörenden Parkanlage handelt, die unabhängig von ihrer Waldeigenschaft gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 LWaldG und/oder aufgrund ihrer geringen Größe und

## Ergebnis

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>ihres Zuschnitts von der Walddefinition ausgenommen werden kann.</p> <p><u>Position der UFB:</u></p> <p>Das LWaldG enthält selbst keine Mindestflächengröße für die Feststellung der Waldeigenschaft. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs zum BWaldG vom 02.05.1975 ist eine Mindestfläche von 0,2 ha erforderlich, um Wald annehmen zu können. Allerdings können nach verbreiteter Meinung auch kleiner Flächen nach Maßgabe des Landesrechts Wald sein (Franz: Forstrecht, S.11). Diese Auffassung wird durch die Rechtsprechung der vergangenen Jahrzehnte bestätigt (Urt. V. 8.9.2010 DVBl. 2010, 1381).</p> <p>Eine Waldfläche kann durch eine Erstaufforstung in Form von Pflanzung oder Saat entstehen (aktive Neuwaldbildung) oder durch natürliche Gehölzsukzession (natürliche Neuwaldbildung). Eine natürliche Sukzession wird dann zu Wald i.S. des Landeswaldgesetzes, wenn sie das Stadium eines flächenhaften – von Waldgehölzen geprägten – Bewuchses erreicht hat, d.h. wenn sie die Grundfläche auf wesentlichen Teilen bedeckt (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 LWaldG analog).</p> <p>Nach dem Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein gelten alle mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen als Wald. Ein Knick mit Verbindung zu Wald ist der Waldfläche zuzurechnen. Der angesprochene Knick ist im Übrigen nicht baumlos, da durch Stockausschlag zahlreiche Baumarten 1. und 2. Ordnung vorhanden sind und selbst wenn diese fehlen würden sind nach LWaldG alle mit Waldgehölzen bestockten Grundflächen angesprochen. Durch diese Formulierung sind auch alle verholzenden Waldstraucharten mit zu betrachten. Somit ist weiterhin von 4.000 m<sup>2</sup> Waldfläche auszugehen. Die Fläche ist zudem als Sonderfall einzustufen, da Verwilderung dazu geführt hat, „dass eine Parkanlage (...) zu einer Waldfläche geworden ist (KLOSE/ORF: Forstrecht, § 2, Rn. 9b)“.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Aus forstbehördlicher Sicht sind die Walddefinitionen zudem nicht auf die gesamte Parkfläche anzuwenden, sondern nur auf die fraglichen Teilbereiche. Nach Klose/Orf Kommentar zum Waldrecht des Bundes und der Länder 2. Auflage, S. 110: Sind mit "zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen" Flächen gemeint, bei denen eine überwiegende planvolle gärtnerische Gestaltung (Park) der in einem unmittelbaren und erkennbaren Umgriff zu einer einzelnen Wohnstätte verbunden ist (Wohnbereich). Es wird VG Münster, Beschl. v. 25.8.1982, 7 K 2556/81 zitiert. Danach soll eine Benennung eines Gebietes als Wohnbereich in einem Bauleitplan nicht ausreichend sein, um eine Verbindung von Wohnbereich gehörenden Parkanlagen zu erzeugen. Diese Auslegung wird auch durch die BT-Drs. 7/889, S. 25 gestützt. Nach der Kommentierung wird angenommen, dass die Ausweisung von Grün- oder Parkanlagen in Bauleitplänen ebenfalls nicht ausreichend ist.</p>	
<p><b>Nr. 5 Naturschutzbeirat (Schreiben vom 01.09.2025)</b></p>		
<p>Der Naturschutzbeirat sieht die vorliegende Planung nicht als hinreichend zielführend an und äußert entsprechend Bedenken, Hinweise und Anregungen um deren Berücksichtigung gebeten wird. Dabei können u.a. die Ausführungen zu 1. (siehe 5.1) auch als dringende Anregung für weitere, ähnlich gelagerte Planvorhaben dienen. Für das weitere Verfahren bitten wir um Beachtung und Umsetzung folgender Punkte:</p> <p>5.1 <u>Strukturierte und nachhaltige Zukunftsentwicklung statt einfache Bestandssicherung; umfassendes Konzept</u></p> <p>Angesichts der bundes- und landesseits vorgegebenen Planungsprämisse zum Flächensparen, dem Bedarf an Innenbereichsverdichtung, der Reduktion von Versiegelung, dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und dem Bedarf der Anpassung der Wohnungsflächen und -größen an veränderte Rahmenbedingungen sowie dem Erfordernis der Berücksichtigung</p>	<p>Ziel der Planung ist gemäß Aufstellungsbeschluss der Erhalt der städtebaulichen Strukturen und die Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht dem bewährten Rahmen zur Festsetzung von Einfamilienhäusern in Lübeck.</p> <p>Die Qualität des bestehenden, überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden Gebiets soll für die Bewohner:innen erhalten werden. Ziel war somit ein sukzessives Ersetzen durch Mehrfamilienhäuser zu unterbinden, da sie den Charakter des bestehenden Wohngebiets verändern, z. B. mehr Verkehr und Versiegelung für Stellplätze und Zufahrten und andere Nebenanlagen.</p> <p>Südlich und südwestlich schließen an das Plangebiet großflächige Wohngebiete an, die von Mehrfamilienhäusern geprägt sind. In diesen Gebieten erfolgte in den vergangenen Jahren eine Nachverdichtung i. d. R. durch ersetzende Neubauten.</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ökologischer und klimafachlicher Aspekte ist dringend zu prüfen und darzulegen, ob eine Festlegung auf Ein- und Zweifamilienhausbebauung der Interessenlage des Gemeinwohls noch entsprechen kann.</p> <p>Der Naturschutzbeirat regt dringend an, das großräumige Plangebiet (25ha!!) zukünftig so zu entwickeln und städtebaulich zu gestalten, dass die heutigen Ansprüche an einen nachhaltigen und mittelfristigen Umbau des Wohngebietes unter Anpassung an die biologischen und physikalischen Anforderungen des Klimawandels sukzessive ermöglicht werden. Dazu bedarf es der Auswahl erster geeigneter Teilbereiche, die bauleitplanerische Perspektiven erhalten und nachhaltig und wohnraumressourcenschöpfend umgestaltet werden können. Dazu werden städtebauliche Entwicklungskonzepte angeraten, die dieses riesige Gebiet detailliert betrachten und ggfls. in Unterstützung durch satzungsrechtliche Regeln der qualifizierten Sanierung und Funktionsanpassung im Interesse des Gemeinwohls und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickeln. Soweit sich Baukörper und Eingriffe vergrößern, ergibt sich selbstverständlich entsprechend ein erhöhter Ausgleichsbedarf dessen Umsetzung die Qualität des Plangebietes steigert.</p> <p>Es sollte vermieden werden, alte Planungsentwicklungen, die heute als defizitär und überarbeitungsbedürftig erkannt sind zu stark zu zementieren, statt nachhaltig und sukzessive im Interesse des Gemeinwohls und des Schutzes der Lebensgrundlagen weiter zu entwickeln und dabei u.a. für ausreichende und naturnah gestaltete Grün- und Spielflächen im Plangebiet zu sorgen. Auch der kleine vorhandene Grünstreifen bietet viel Optimierungspotenzial das planungsrechtlich umgesetzt werden sollte.</p> <p>Der vorliegende Plan greift bezüglich der o.g. Aspekte noch deutlich zu kurz (wenn auch zaghafte Ansätze erkennbar sind) und muss planerisch und konzeptionell den Strauß der Möglichkeiten stärker ausschöpfen und sichern. Die Anzahl der Wohneinheiten dürfte dabei mittelfristig bei Optimierung der</p>	<p>Von daher wird hier an dem Planungsziel Ein- und Zweifamilienhäuser festgehalten.</p> <p>Besonderes Optimierungspotenzial für den schmalen Grünzug (durchschnittliche Breite ca. 25 m) durch das Quartier, das im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden müsste, ist nicht zu erkennen. Es handelt sich um eine kleine städtische Parkanlage, die v. a. in den Randbereichen bereits umfangreich bepflanzt ist.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ökologischen und klimatischen Leistungsfähigkeit deutlich stärker steigerungsfähig sein, als mit dem vorhandenen Planansatz.</p> <p>Der Bestandsschutz kann in seinem unbedingt rechtlich erforderlichen Maß unter proaktiver Ausreizung aller Möglichkeiten in Richtung auf eine nachhaltigere und naturverträgliche Planung so weit wie möglich gewährleistet werden, wobei es im Einzelfall notwendigenfalls auch zu begrenzten Entschädigungslösungen (hier sind Förderangebote akzeptanzfördernd) kommen kann.</p> <p>Eindeutige Festsetzungen lassen sich in jedem Fall für Um-, An- und Neubauten sowie Umnutzungen umsetzen.</p> <p>Der geplante Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen wird zur Erhaltung von Wohnraum und zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Fläche nachdrücklich begrüßt.</p>		
<p>5.2 <u>Umweltbelange und Klimafolgenanpassung</u></p> <p>Auffällig ist, dass hier ein riesiges Plangebiet von über 25 ha ohne Umweltbericht und entsprechende vertiefende insbes. faunistische Untersuchungen überplant wird. Aus Sicht des Naturschutzbeirates wird diese Vorgehensweise den fachlichen Anforderungen im Planungsraum (unabhängig von rechtlichen Anforderungen) nicht gerecht.</p> <p>Es wird darum gebeten, angesichts der dringenden Bedürfnisse nach Anpassung an den natürlichen Klimaschutz, den Klimawandel und die Ressourcenschonung diese großräumige Planung entsprechend nachzuarbeiten und dem hohen öffentlichen Interesse an einer nachhaltigen und zeitgemäßen Überplanung Rechnung zu tragen. Insbesondere eine hinreichende faunistische Untersuchung und eine Erfassung des wertvollen Baumbestandes sowie eine Prüfung auf mögliche geschützte Biotopflächen, ND- und GLB-Würdigkeit ist zur ökologischen Bestandssicherung im Rahmen der Überplanung in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.</p> <p>Angesichts des erheblichen qualitätssichernden und wertsteigernden Effektes und der langfristigen positiven Wirkung für</p>	<p>Das Plangebiet selbst ist durch seine großen Garten- und Grünflächen und die küstennahe Lage gut an die Anforderungen des Klimawandels angepasst.</p> <p>Durch den Bebauungsplan erfolgt insgesamt keine Vergrößerung der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Grundflächen für Gebäude und bauliche Anlagen. Die Garten- bzw. Vegetationsflächen sind durch entsprechende Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung geschützt. Zudem macht der Bebauungsplan im Falle von Neubauten umfangreiche Festsetzungen zur ihrer Herrichtung und Bepflanzung.</p> <p>Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume auch in den rückwärtigen Gärten ist nicht leistbar, da die Ermittlung bzw. Einmessung der genauen Standorte und die Prüfung der Vitalität auf den Privatgrundstücken den Rahmen einer sachgerechten Recherche übersteigen. Das richtige Instrument zum Erhalt der Großbäume wäre hier eine Baumschutzsatzung, die auch Großbäume außerhalb von Vorgärten unter Schutz stellt.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Standort und Wohnbevölkerung sollten diese verhältnismäßig niedrigen Ausgaben unbedingt erfolgen.</p>	<p>Auch aus Gleichbehandlungsgründen mit etlichen anderen Bestandsquartieren wird eine Umsetzung nur in diesem Bestandsquartier als nicht sachgerecht beurteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits umfangreiche Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zu Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen.</p> <p>Bei den Grundstücken mit besonders erhaltenswerter Bepflanzung mit größeren Gehölz- oder Baumstrukturen insbesondere im WA wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bepflanzung, insbesondere der Bäume, vermieden wird.</p> <p>Geschützte Biotope sind in dem bestehenden Wohngebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen oder Festsetzungen zu Flora und Fauna sind im Bestand aufwendig und auf privaten, in Nutzung befindlichen Grundstücken nicht mit einem vertretbaren Aufwand möglich. Dies gilt insbesondere im reinen Wohngebiet, da hier weder eine Vergrößerung der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Grundflächen für Gebäude und bauliche Anlagen erfolgt noch eine Ausweisung neuer überbaubarer Grundstücksflächen.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet am Helldahl wäre nach bisher geltendem Baurecht gemäß § 34 BauGB auf allen Grundstücken, die noch nicht mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut sind, eine solche Bebauung mit einer deutlich größeren Grundfläche zulässig. Diese Bebauungsmöglichkeiten wurde zwar durch den Bebauungsplan deutlich verringert, es werden aber teilweise zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen v. a. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen festgesetzt, mit ggf. entsprechenden geringfügigen Eingriffen in Flora und Fauna. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hätte auch bei der ursprünglich nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung im Bauantragsverfahren verlangt werden können.</p> <p>Diese Vorgehensweise ist auch bei der Umsetzung des Bebauungsplans sinnvoll, da nicht absehbar ist, wann die zusätzlich</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>festgesetzte Bebauung umgesetzt wird. Das nach § 34 BauGB für eine deutlich umfangreichere Bebauung bestehende Recht 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. Eine im Zuge der Bebauungsplanung durchgeführte faunistische Untersuchung wäre somit im Falle einer späteren Bebauung nicht mehr verwendbar und somit weitgehend funktionslos.</p> <p>Auch von der für den Artenschutz zuständigen UNB wird im dem beschriebenen Vorgehen kein Konflikt hinsichtlich des Artenschutzes gesehen.</p>	
<p>5.3 <u>Vorgeschlagener Umzug der Natur in ein nahegelegenes LSG</u></p> <p>Der Hinweis auf unter 6.1.2. der Begründung (S. 38) dass die Natur ggfls. in ein nördlich gelegenes LSG umziehen könne, ist offenbar besonders zynisch gemeint. Bis heute ist nicht bekannt, dass die fraglichen Arten im Planungsauftrag spontan golfplatzaffin und parkplatzaffin geworden wären. Auch das angesprochene Waldsegment weist keine besonders hochwertige Struktur auf und stellt ein touristisch extrem frequentiertes Gebiet mit sehr hoher Störungsdichte dar. Der Zynismus überschlägt sich in Kenntnis der Tatsache, dass ein weiterer sehr großer Teil des angesprochenen LSG in einer Parallelplanung (32.59.00) ausgerechnet und im Widerspruch zu allen fachlichen Anforderungen mit Einfamilienhäusern bebaut und aus dem LSG entlassen werden soll.</p> <p>Diese dargestellte Planungslösung geht komplett fehl, ist fachlich gänzlich ungeeignet und grundsätzlich und zielführend zu überarbeiten.</p>	<p>In der Begründung wird lediglich Bezug genommen auf die wenigen neu ausgewiesenen zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen im WA (konkret ca. 800 m<sup>2</sup>), die zudem weitgehend auf wenig strukturreiche Hausgärten beschränkt sind (bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB ist deutlich umfangreicher). Für diese einzelnen kleinen und untergeordneten Flächen wird sowohl auf die umgebenden Hausgärten als auch auf das Waldgebiet als Ausweichhabitate hingewiesen. Diese Darlegung wird aufgrund der Geringfügigkeit der mit der zulässigen Neubebauung einhergehenden potentiellen Eingriffe nach wie vor als angemessen und sachgerecht angesehen.</p> <p>Auch von der UNB wird hier nach wie vor kein Konflikt hinsichtlich des Artenschutzes gesehen.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><b>5.4 <u>Stellplätze</u></b></p> <p>Auf jegliche Ausweitung von Stellplätzen ist grundsätzlich zu verzichten. Die in reicher Zahl vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Gebiet werden zu hohem Anteil vorrangig von Tagestouristen belegt, die nicht im Gebiet wohnhaft sind. Im Rahmen der aktuell defizitären touristischen Verkehrsinfrastrukturangebote ist zur Lösung der Problematik zwingend die ÖPNV-Anbindung sehr deutlich zu verbessern. Alleine diese nachhaltige Maßnahme vermeidet gänzlich unnötige Stellplatznachfrage in erheblichem Umfang. Der Stellplatzbedarf der Bewohner ist notfalls über ein Bewohnerparkrecht in einem unbedingt notwendigen Minimum zu sichern.</p> <p>Im Rahmen einer Umsetzung zu Ziff. 1. sollten notwendigenfalls mittelfristig an geeigneter Stelle Quartiersparkhäuser entstehen, die keine neuen Versiegelungsflächen verbrauchen, sondern diese freisetzen.</p>	<p>Ein zusätzlicher (zweiter) Stellplatzes im Vorgartenbereich soll nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Herstellung im seitlichen Bauwuch nicht möglich ist.</p> <p>Die Ausnahmezulässigkeit stellt in der Praxis eher eine Begrenzung der Stellplätze dar als deren Ausweitung, da die unregelmäßige Herstellung von Stellplätzen im Vorgartenbereich in den vergangenen Jahren erkennbar zugenommen hat. Die Ermöglichung eines zusätzlichen Stellplatzes trägt dabei aber auch den tatsächlichen Bedarfen Rechnung.</p> <p>Die Zulassung eines zweiten Stellplatzes im Vorgartenbereich ist in vielen Fällen auch deshalb vertretbar, da die Vorgärten überwiegend sehr groß sind, die Grundstücke aber häufig sehr schmal, sodass Doppelgaragen oft nicht möglich sind. Auch Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen nicht zugelassen werden. Zudem wird die übliche Vorgabe einer Versiegelung von maximal 50 % des Vorgartens auch mit Stellplatz beibehalten.</p> <p>Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung kann im B-Plan nicht geregelt werden. Durch die Randlage des Plangebiets ist hiermit in absehbarer Zukunft auch nicht zu rechnen.</p> <p>Die Errichtung von Quartiersparkhäuser in Bestandsgebieten ist aufgrund der Bau- und Betriebskosten unrealistisch. Zudem kann kein potentiell geeigneter Standort im Plangebiet erkannt werden. Vor allem entsteht aber kein Bedarf durch den Bebauungsplan, da die bereits nach § 34 BauGB zulässige Grundfläche im Plangebiet nicht erhöht wird und die Wohneinheiten im WR begrenzt sind.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p><b>5.5 <u>Beleuchtung</u></b></p> <p>Ein u.a. mit der UNB abgestimmtes Beleuchtungskonzept muss unnötigen Lichtemissionen vorbeugen. Lichtintensität und Qualität ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und mit lichtabhängiger Dimmung zu versehen. Dies schont die Ge-</p>	<p>Zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln werden für die Außenbeleuchtung folgende Empfehlungen als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgehende Reduzierung der Beleuchtung (in Anzahl, Leistung und Beleuchtungsdauer) auf das erforderliche Maß</li> </ul>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sundheit von Mensch, Fauna und Flora, ist für die Stadt in hohem Maße (besonders ganzheitlich betrachtet) wirtschaftlich und fördert das Verantwortungsbewusstsein der BewohnerInnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausrichtung der Beleuchtung möglichst nach unten und Verwendung niedriger (Boden-)Leuchten</li> <li>- gebündelte Lichtabgabe auf die zu beleuchtende Fläche (Vermeidung von Streulicht)</li> <li>- möglichst keine Beleuchtung weißer und anderer stark reflektierender Wandflächen,</li> <li>- möglichst keine Leuchten in Gehölzgruppen</li> <li>- Verwendung vollständig gekapselter Beleuchtungskörper sowie insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil und warmweißer Farbtemperatur (max. 3.000 K) oder Nutzung UV-absorbierender Leuchtenabdeckungen</li> </ul>	
<p><b>5.6 <u>Energiekonzept</u></b>  Ein Energiekonzept ist (ggf. im zukünftig realisierbaren Verbund mit umliegenden Gebäuden) im Kontext mit den Ausführungen zu Ziff. 1 zu entwickeln, in das Plankonzept zu integrieren und zur mittelfristigen Umsetzung vorzusehen. Der neue B-Plan muss dazu zumindest alle wichtigen Grundlagen schaffen. Dies ist sowohl für die zukünftige Energieeffizienz mit positiver Wirkung auf die natürlichen Lebensgrundlagen wie auch als frühzeitige klare Entscheidungsgrundlage der Grundeigentümer geradezu zwingend und wirtschaftlich und kann durch ein Förderkonzept unterstützt werden. Dabei sollte auf ggf. mittel-langfristigen folgenden Anschluss- und Benutzungszwang (z.B. Fernwärme, Einstellung fossiler Versorgung) hingewiesen werden.</p>	<p>Die Erstellung eines Energiekonzepts für ein Bestandsquartier ist nicht zielführend, da die Energieversorgung hier nicht wie bei größeren Neubaugebieten über einen städtebaulichen Vertrag mit nur einem Bauherrn bzw. Entwickler gesteuert werden kann. Da die Wärmeversorgung der bestehenden Gebäude in der Regel über Wärmepumpen dezentral im Rahmen der energiegesetzlichen Vorgaben gewährleistet werden kann, besteht hier auch kein Bedarf für die Erstellung eines gebietsübergreifenden Energiekonzeptes.</p>	Keine Berücksichtigung
<p><b>5.7 <u>Photovoltaik und Dach- und Fassadenbegrünung</u></b>  Für alle Um-, An- und Neubauten sowie Umnutzungen sind geeignete Festsetzungen zur Umsetzung eines Mindestumfangs von PV-Nutzung sowie Dach- und Fassadenbegrünung vorzunehmen. Das reine Ermöglichen ist nicht ausreichend.</p>	<p>Eine Solarpflicht ist im Masterplan Klimaschutz nur für Neubaugebiete vorgesehen. Die Gründachfestsetzungen in diesem B-Plan gelten ebenfalls nur für Neubauten. Hierfür gibt es zudem keine übergeordneten gesetzlichen Verpflichtungen. Da eine Solardachpflicht bereits durch das Energiewende- und Klimaschutzgesetz SH (EWKG) besteht kann und soll auf eine Festsetzung im Wesentlichen gleichen Regelungsgehalts im Bebauungsplan verzichtet werden.</p>	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>5.8 <u>Niederschlagsmanagement</u> Für neue und zu reparierende befestigte Flächen sind im geeigneten Umfang Festsetzungen für versickerungsfähige Baustoffe und Techniken vorzunehmen.</p>	<p>Dies ist durch die Festsetzung 7.1 bereits erfolgt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>5.9 <u>Klimaanpassungskonzept</u> Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen weitestmöglich und für Um-, An- und Neubauten sowie Umnutzungen anzuwenden. Dabei ist den Maßnahmen des biologischen Klimaschutzes zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 20a GG) hohe Bedeutung beizumessen.</p>	<p>Das Klimaanpassungskonzept befindet sich auf Ebene der Bebauungsplanung noch im Umsetzungs- und Abstimmungsprozess für konkrete Maßnahmen und Festsetzungen. Auch hier gilt, dass diese im Bestand nur bedingt angewendet werden können. Zahlreiche wesentliche dort genannte Punkte sind aber bereits berücksichtigt. Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan folgende klimaanpassungsrelevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksentwässerung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) überwiegend auf dem Grundstück</li> <li>- Wasserdurchlässigkeit der Oberflächen</li> <li>- Minimierung der Versiegelung</li> <li>- Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke (insbesondere der Vorgärten)</li> <li>- Dachbegrünung bei Neu- und Anbauten sowie neuen Nebenanlagen</li> </ul>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Aufgestellt: Lübeck, den 01.12.2025

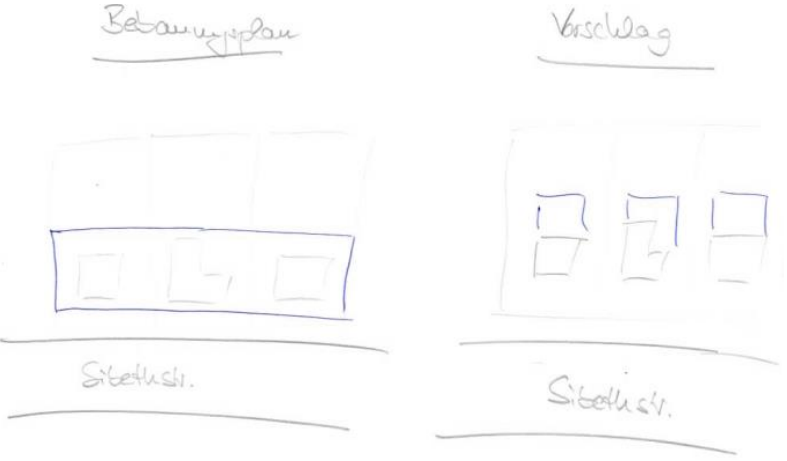
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / CHe

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

**Teil C: 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 Bürger: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 Grundstücksgrenzen mit 1,5m hohen Hecken wird u. E. zu einer eintönigen und abgeschoteten 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 Bürger: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 Nachbarschaft 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 durchgrüntem, 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 Bürger:in 3 (alle Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt)</b></p>		
<p><b>Nr. 4 Bürger: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 Geräuschbelästigung. 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 Bebauungen 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>Tlw. 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>Tlw. 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.	
<p>4.4 Flächen für Nebenanlagen</p> <p>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.</p>	<p>Die Festsetzung 5.1 wird wie folgt geändert:</p> <p>„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.“</p> <p>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 durchgrüneten, gartenbezogenen Wohnquartiers nicht zugelassen werden. Zudem sind die Grundstücke im Plangebiet durchgängig groß genug, um entsprechende Anlagen an anderer Stelle unterzubringen.</p>	Tlw. Berücksichtigung
<p>4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen</p> <p>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 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>	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 der Baugrenzen neben dem Gebäude sind Stellplätze, Garagen und Carports weiterhin allgemein zulässig.	Klarstellung
<p>4.6 Pflanz- und Erhaltungsbindung</p> <p>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,</p>	Eine Festsetzung der Grundstückseinfriedung im Sinne eines einheitlichen Siedlungsbildes und unter Umweltgesichtspunkten ist üblich.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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>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>4.7 Einfriedungen 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 Abschluss 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. 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 In-</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>teressen 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><b>4.8 Hinweis B Grundstücksentwässerung</b>  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.  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 Planungsgebiet etwa durch eine Zweite-Reihe-Bebauung nebst Nebenanlagen wird diesen Zustand in unangemessener Weise verschärfen und die bereits bestehenden Entwässerungsprobleme noch verstärken.</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.  Bestehende Grundstücksentwässerungen über die Kanalisation bleiben von der Planung unberührt.  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>
<p><b>Fragen aus Informationsveranstaltung</b></p>		
<p>1. Warum wurden große Mehrfamilienhäuser am Helldahl gebaut? Es wurden dort auch Bauvorhaben nach Aufstellungsbeschluss genehmigt.</p>	<p>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.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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.	Keine Berücksichtigung
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 Pfeifenstieterschließung erfolgen.	Berücksichtigung
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.	Berücksichtigung
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.	Berücksichtigung
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.	Klarstellung
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.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>8. Wieso kann ein beschleunigtes Verfahren vor dem Hintergrund der großen Plangebietsfläche umgesetzt werden?</p>	<p>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.</p>	<p>Klarstellung</p>

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 D: 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>1.1 <u>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Zweite-Reihe-Bebauung</u></p> <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>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> 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>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.2 <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>1.3 <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 BauGB“ zu ergänzen. Informationen diesbezüglich sind der Anlage „Lübecker Naturdach“ dieser Stellungnahme zu entnehmen.</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>„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>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<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>1.4 <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 jetzigen 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>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 2 3.390, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3 (Schreiben vom 08.12.2023) (alle Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt)</b>		
<b>Nr. 3 Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) (Schreiben vom 08.12.2023)</b>		
<p>3.1 <u>Hinweise zu Drosselabflüssen in Festsetzung aufnehmen (statt nur in Hinweisen)</u></p> <p>Die Angaben zu den Drosselabflüssen hinsichtlich Regenwasser auf Basis des GEP der EBL sind lediglich unter 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>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 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>Keine Berücksichtigung</p>
<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</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>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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>4.2 <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. Dieser muss über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Es ist nur jeweils eine Zufahrt je Grundstück zulässig.“</p>	<p>Tlw. Berücksichtigung</p>
<p>4.3</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>

Aufgestellt: Lübeck, den 20.06.2025

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4

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

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

**Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Stand: 01.12.2025**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**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) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen 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.

- 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 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
- 3.2 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Abweichend hiervon sind im WR-Teilgebiet 6.1 nur Doppelhäuser sowie in den WR-Teilgebieten 2.2, 5.1 und 8.6 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Terrassen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Vorbauten oder andere Bauteile kann ein Vortreten über eine Baugrenze bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen werden, z.B. für:
- Erker
  - Balkone oder Freisitze
  - 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 im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,3 m (Oberkante über Gelände) mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder und Kinderspielgeräten/-häusern unzulässig.

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. Im rückwärtigen Grundstücksbereich 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
- 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 nur 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.

- 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 und sonstige Nebenanlagen 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 E).

## **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 und Erweiterungen gemäß Festsetzung 2.1 mit einer Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> 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.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung gelten auch im Zusammenhang mit Solaranlagen.

- 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.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung gelten auch im Zusammenhang mit Solaranlagen.

- 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 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 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.
- 9.2 Die Festsetzungen 9.2, 9.3 und 9.4 gelten nur im WR:  
Gauben und Zwerchgiebel (Gauben, die auf der Außenwand stehen) dürfen 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.

9.3 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

9.4 Für Balkone und Freisitze im Dachgeschoss, die über die darunter liegende Außenwand vortreten, gelten die Festsetzungen aus 9.2 für Zwerchgiebel entsprechend. Zusätzlich zu Zwerchgiebeln ist maximal ein solcher Balkon oder Freisitz über 2,5 m Breite im Dachgeschoss zulässig.

Für Einschnitte im Dachgeschoss (z. B. Dachterrassen) gelten die Festsetzungen aus 9.2 für Gauben entsprechend.

9.5 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 maximal zulässige Höhe der Hecke nicht überschreiten (siehe Festsetzung 8.3).

10.2 Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Bauflucht bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind geschlossene bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm sowie offene (durchsehbare) bauliche Einfriedungen und Hecken nur 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 Einsichtnahme in Vorschriften**

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

### **C Bauantragsunterlagen**

Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet werden. In den Grundrissen und Schnitten sind das natürliche und das geplante Gelände sowie die Geländeanschlüsse einzutragen. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen und sonstigen befestigten Flächen sowie von bepflanzten Vegetationsflächen bzw. Beeten gemäß Festsetzung 8.6 und 8.7.

### **D Waldabstand**

Innerhalb des 30 m Waldabstands sind gemäß § 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, durch eine Bauweise, die einem Windwurf weniger gut standhält oder durch 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).

### **E Grundstücksentwässerung**

Dränagen sind nicht an die Kanalisation anzuschließen. Sollten Keller/Tiefgaragen o.ä. gebaut werden sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden.

Bei Neubau eines Hauptgebäudes ist ein Bodengutachten und ein überschlätiges Entwässerungskonzept zu erstellen. 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 Regenereignis 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 (qDr) je Teilgebiet von 25 l/(s\*ha) bis 106 l/(s\*ha) (Liter pro Sekunde je Hektar) beschränkt, gemindert um den jeweiligen Abflussbeiwert gemäß GEP auf die effektive Drosselabflussspende in den jeweiligen Wohngebieten (s. Tabelle unten). Hierbei handelt es sich um die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans mindestens geltenden Werte. Im obligatorischen Entwässerungsgenehmigungsverfahren nach Entwässerungssatzung wird der jeweils aktuell geltende Wert von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) zu Grunde gelegt, um die einzuhaltende Einleitmenge auf Grundlage der Antragsunterlagen zu ermitteln (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)

## F 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 sachkundigem Personen auf von Vögeln oder Fledermäusen genutzte Nester, Höh-

len 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.

## **G 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.

## **H Schutz von Insekten**

Zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln werden für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung folgende Maßnahmen empfohlen:

- weitgehende Reduzierung der Beleuchtung (in Anzahl, Leistung und Beleuchtungsdauer) auf das erforderliche Maß
- Ausrichtung der Beleuchtung möglichst nach unten und Verwendung niedriger (Boden-)Leuchten
- gebündelte Lichtabgabe auf die zu beleuchtende Fläche (Vermeidung von Streulicht)
- möglichst keine Beleuchtung weißer und anderer stark reflektierender Wandflächen,
- möglichst keine Leuchten in Gehölzgruppen
- Verwendung vollständig gekapselter Beleuchtungskörper sowie insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil und warmweißer Farbtemperatur (max. 3.000 K) oder Nutzung UV-absorbierender Leuchtenabdeckungen

## **I Vorsorgender Bodenschutz**

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.

Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen.

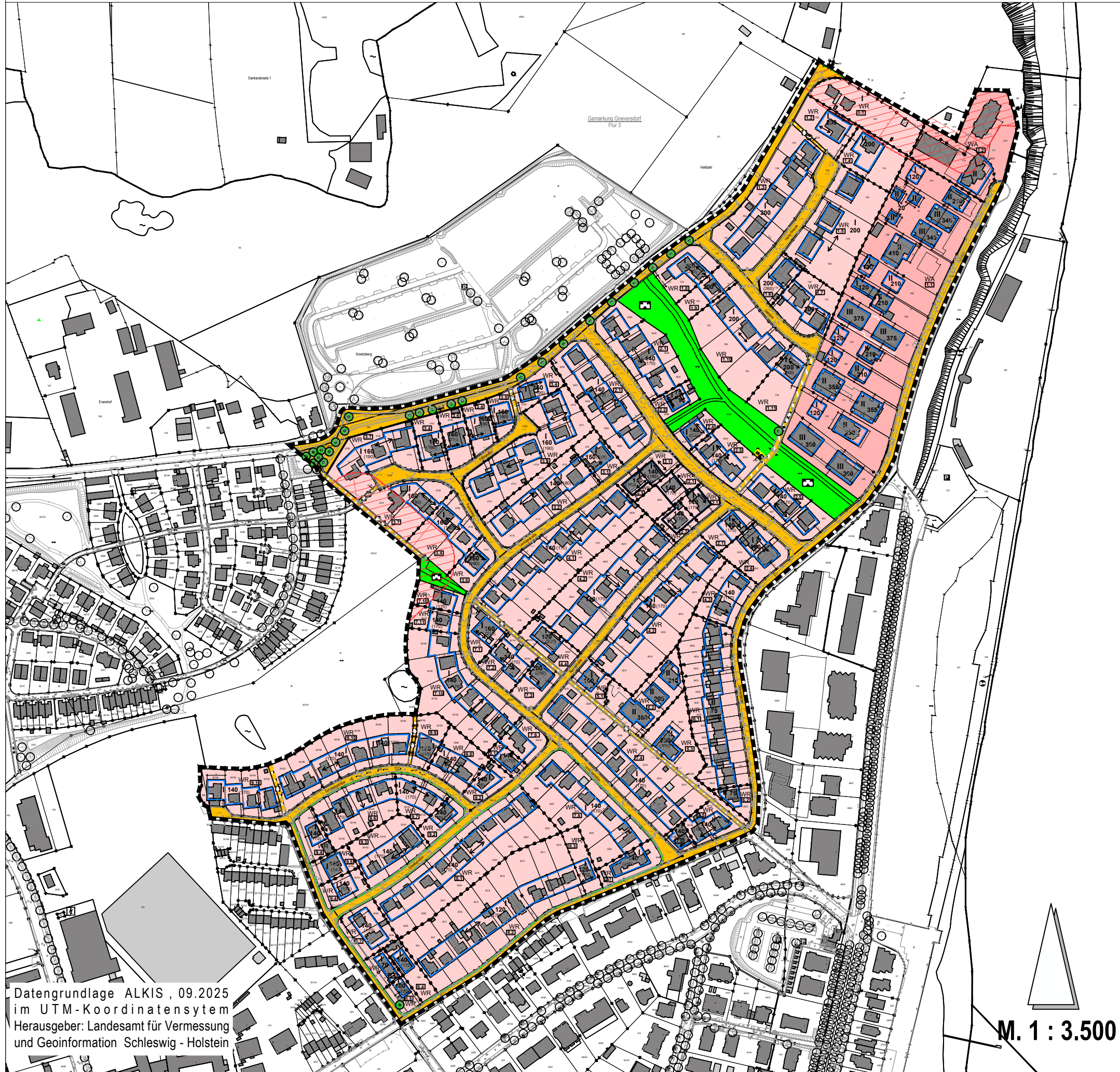
Ab einer Eingriffsfläche von >3000 m<sup>2</sup> kann nach Artikel 2 § 3 Abs. 5 BBodSchG der vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mantelverordnung (Inkrafttreten 01.08.2023) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch die zuständige Behörde gefordert werden.

**ANHANG**

## Pflanzliste für geschnittene Heckenpflanzungen

<b>Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:</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. Str. 2xv 80/100 cm	

# 32.26.00 - Helldahl / Legerwall TEIL A - PLANZEICHNUNG



Datengrundlage ALKIS, 09.2025  
im UTM-Koordinatensystem  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation Schleswig - Holstein

M. 1 : 3.500

## Zeichenerklärung

### FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 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 m²) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- z. B. (170) ausnahmsweise zulässige GR einschließlich Überschreitung durch untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen (siehe textliche Festsetzung 2.1)
- 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)

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

- Elektrizität

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

- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage

### PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN FÜR BÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 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, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- Grünweg

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) (siehe Hinweis D)

### PLANUNTERLAGE

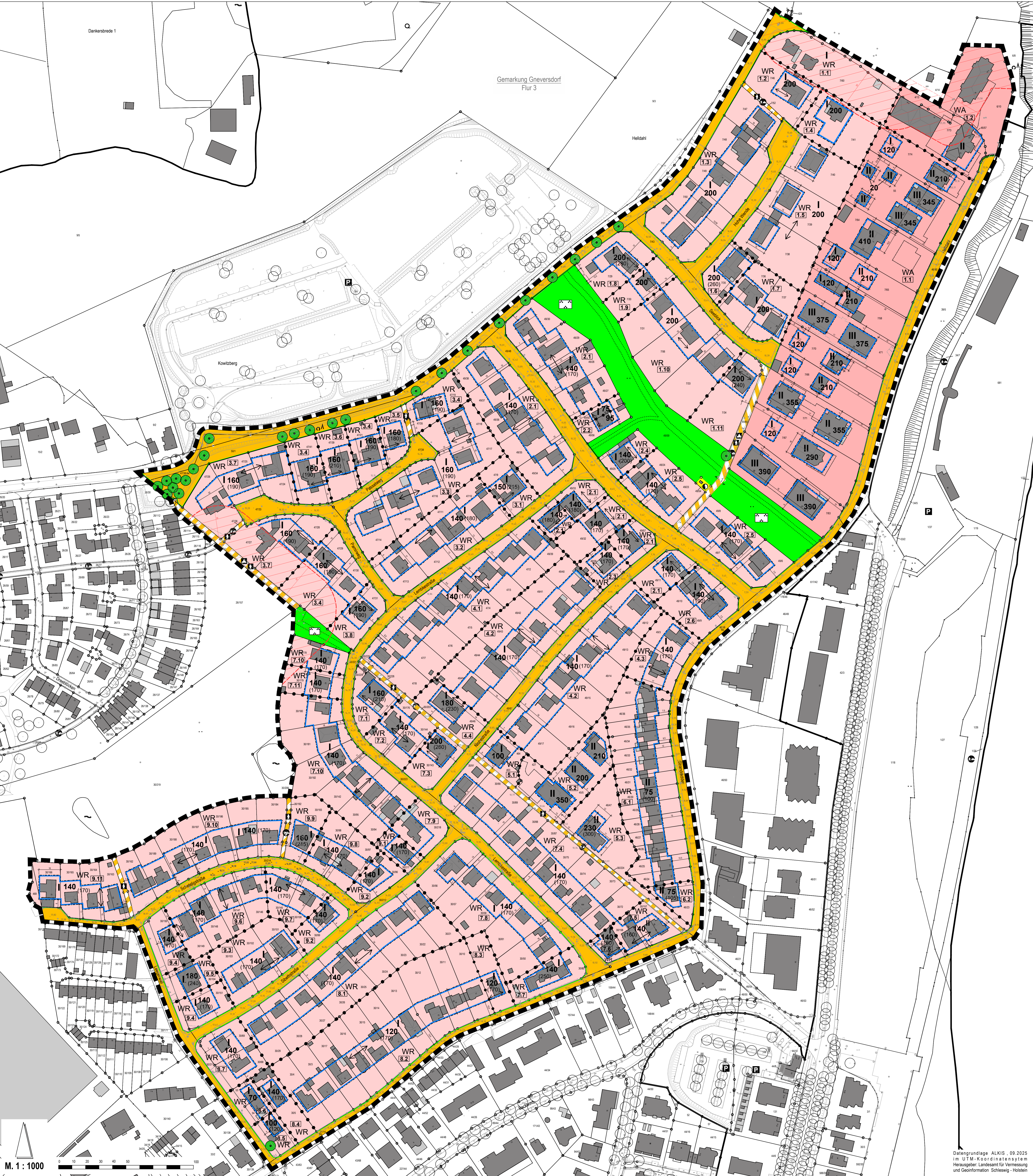
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude, Bestand
- Höhe Straßenoberkante, Bestand in Metern über NHN

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 32.26.00 Helldahl / Legerwall

Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Stand: 01.12.2025

Hansestadt LÜBECK  
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung





NUTZUNGSSCHABLONE

Table with columns for building type (FH, OK, SD, DN, WR, WA), height, and area. It lists various building types and their corresponding zoning regulations.

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBüG, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT
VERKEHRSFLÄCHEN
GRÜNFÄCHEN
PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN FÜR BÄUME
SONSTIGE GEPLANTE FLÄCHEN
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
PLAUNUTZEICNUNG

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBüG, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

2. Unterer Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist der höchste Punkt des im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Geländeeinbaus (i. d. R. bestehende Gelände) an der Basis der Außenwände des Gebäudes.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBüG, § 23 Abs. 3 BauNVO)
3.1 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet gilt die obere Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBüG, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBüG)
4.1 Im reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBüG, § 14 BauNVO)
5.1 Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu der seitlichen Grundstücksgrenze) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,3 m (Oberkante über Gelände) mit Ausnahme von offenen oder eingebaute Abstellflächen für Fahrräder und Kinderergergeräten zulässig.

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBüG, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

FAH- und RUDINGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBüG, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Table with columns for building type, height, and area. It lists various building types and their corresponding zoning regulations.

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBüG, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

FAH- und RUDINGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBüG, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

# BEGRÜNDUNG

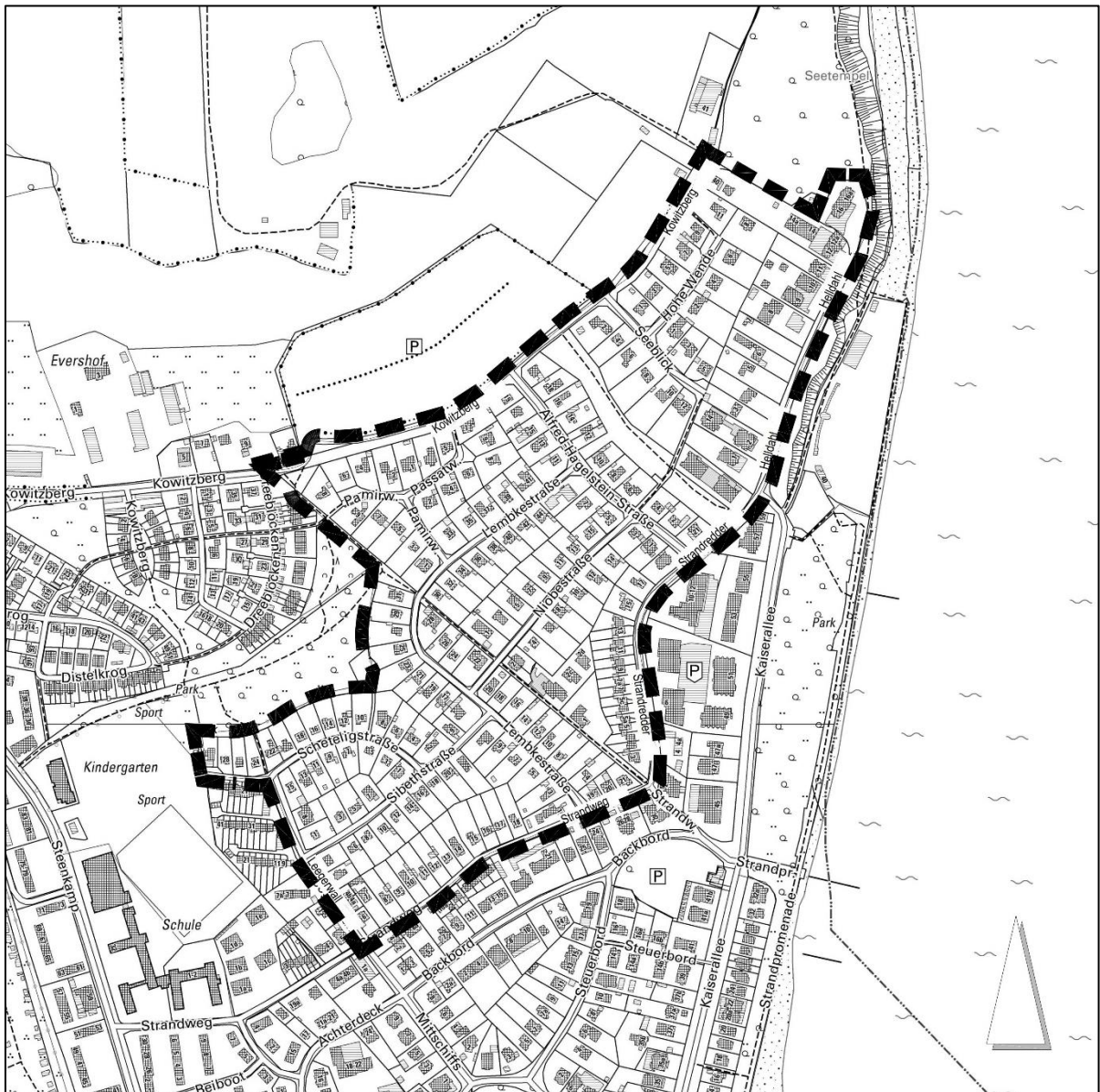
zum

## Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –

Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Fassung vom 01. Dezember 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	10
2.3	Waldabstand	12
2.4	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	12
2.5	Eigentumsverhältnisse	12
2.6	Bisheriges Planungsrecht	13
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>13</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	13
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	13
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	13
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	13
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024	14
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	14
3.7	Konzept zur Anpassung an den Klimawandel	14
3.8	Masterplan Travemünde	15
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>16</b>
5.1	Flächenbilanz	16
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	17
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	20
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	31
5.4.1	Öffentliche Grünflächen	31
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	38
6.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	38
6.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	38
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	39
<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

## **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 insgesamt nicht 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 Staffelfgeschoss, 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.

### **Entwicklung von Ferien- und Nebenwohnungen in Travemünder Wohngebieten**

Das Angebot an Beherbergungsunterkünften für den Tourismus hat in Travemünde in jüngerer Vergangenheit durch zahlreiche Großprojekte stark zugenommen (Ferienaussiedlung Priwall Strand, Beach-Bay-Ferien-apartments und Slow-Down-Hotel [vormals Priwall Waterfront], Aja-Hotel und Apartmenthaus, Ferienapartments am Fischereihafen).

Diese Vorhaben befinden sich vor allem in den Bereichen, in denen aufgrund der bestehenden besonderen Fremdenverkehrsfunktion auch künftig Ferienwohnungen uneingeschränkt zulässig sein sollen. Die unmittelbaren Wasserlagen an Ostsee und Trave bilden im Wesentlichen den Schwerpunktbereich für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung in Travemünde. In diesen Bereichen sind Einschränkungen für Ferienwohnungen nicht erforderlich bzw. auch nicht zweckmäßig. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Gebiete:

- Inneres Kurgebiet vom Grünstrand bis zur Travepromenade (Bereich der Fremdenverkehrssatzung von 1990),
- Bereich Vorderreihe bis zum Fischereihafen,
- Ferienwohnresort Beach Bay und Ferienhaussiedlung Priwall Strand (ehem. Priwall Waterfront).

Wie in den übrigen Ostsee-Gemeinden werden darüber hinaus auch in Travemünde zahlreiche Ferienwohnungen in privaten Wohnhäusern angeboten, die fast ausschließlich durch die Umnutzung von vorherigen (Dauer-)Wohnungen entstanden sind.

In den vergangenen Jahren hat die Tendenz zur Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen spürbar zugenommen, was vor allem auch an der zunehmenden Anzahl von Bauanträgen auf entsprechende Umnutzung ablesbar ist. Die Anträge auf Umnutzung betreffen dabei gleichermaßen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wie in Einfamilienhäusern, wobei bei letzteren nicht selten das gesamte Wohnhaus in eine oder mehrere Ferienwohnungen umgewandelt wird. Die Umnutzungen beschränken sich dabei nicht allein auf strandnahe Wohnlagen.

Die Anzahl von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen in Travemünde kann auf der Grundlage der vorliegenden Daten nur näherungsweise ermittelt werden. Die Statistik des Kurbetriebs Travemünde erfasst lediglich die Zahl der Gästebetten in den Ferienwohnungen.

#### ca. 8.000 Haushalte mit Erstwohnsitz in Travemünde

Gemäß amtlicher Statistik der Hansestadt Lübeck waren mit Stand 31.12.2020 insgesamt 13.463 Einwohner:innen mit Erstwohnsitz (alleiniger Wohnsitz oder Hauptwohnsitz) gemeldet. In Anwendung des gängigen Haushaltsschlüssels verteilten sich diese gemäß amtlicher Statistik auf 7.977 Haushalte bzw. Wohneinheiten (Wohnungen oder Häuser).

#### zzgl. rd. 1.300 Nebenwohnungen in Travemünde

Darüber hinaus weist die amtliche Statistik mit Stand 31.12.2020 für Travemünde 1.390 gemeldete Nebenwohnsitze aus. Da bei Nebenwohnsitzen im Unterschied zu Hauptwohnsitzen in der Regel nicht alle Personen eines Haushalts, sondern nur der/die Eigentümer:in selbst mit Nebenwohnsitz angemeldet ist, ist davon auszugehen, dass die Anzahl der auf Nebenwohnsitze entfallenden Wohnungen weitestgehend der Anzahl der gemeldeten Nebenwohnsitze entspricht. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass in Travemünde insgesamt rd. 1.300 Wohnungen nur temporär als eigengenutzte Ferien- und Wochenenddomizile genutzt werden, was bei einer Gesamtzahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten (Haupt- und Nebenwohnsitze) in Travemünde von ca. 9.300 einem Anteil von ca. 15 % entspricht.

#### ca. 2.000 Ferienwohnungen in Travemünde

Gemäß Statistik des Kurbetriebs Travemünde sind dort mit Stand Januar 2022 insgesamt rd. 5.500 Betten gemeldet, für die Kurabgaben gezahlt werden. Da die Kurabgaben-Statistik keine Angaben dazu enthält, wie sich die Anzahl der angebotenen Betten auf Ferienwohneinheiten verteilt, muss hier ersatzweise mit Annahmen gerechnet werden, um die Anzahl der insgesamt in Travemünde für die Fremdenbeherbergung zur Verfügung stehenden Ferienwohnungen zu ermitteln. Geht man davon aus, dass Ferienapartments in Apartmenthäusern und in privaten Unterkünften im Durchschnitt über 2,5 bis 3 Schlafplätze pro Einheit verfügen, während bei Ferienwohnhäusern von durchschnittlich 4 bis 5 Betten je Ferienhaus auszugehen ist, ergibt sich für Travemünde eine überschlägig ermittelte Gesamtzahl von ca. 2.000 Ferienwohnungen.

Wie die Statistik des Kurbetriebes zeigt, liegt der Großteil dieser Ferienwohnungen in Apartmenthäusern (Aja, Beach Bay etc). bzw. in der gewerblichen Ferienhauseanlage Priwall Strand. Unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen beläuft sich die Anzahl der Ferienwohnungen in diesen (Groß-)Anlagen auf ca. 1.200 Ferienwohnungen.

In privaten Unterkünften ist somit für Travemünde insgesamt von ca. 800 Ferienwohnungen auszugehen. Dieser Anteil der Ferienwohnungen in Wohngebäuden in Travemünde entspricht bei der Gesamtzahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten (Haupt- und Nebenwohnsitze) von ca. 9.300 einem Anteil von ca. 8,5 %.

Zusammen mit dem ca. 15 % Nebenwohnungsanteil bedeutet das, dass in Travemünde bereits fast ein Viertel der Wohneinheiten und etwa ein Fünftel der für Dauerwohnnutzung geeigneten Wohneinheiten nur temporär und größtenteils von häufig wechselnden Nutzer:innengruppen bewohnt sind.

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

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

### **Verkehrliche Erschließung**

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

### **ÖPNV-Anbindung**

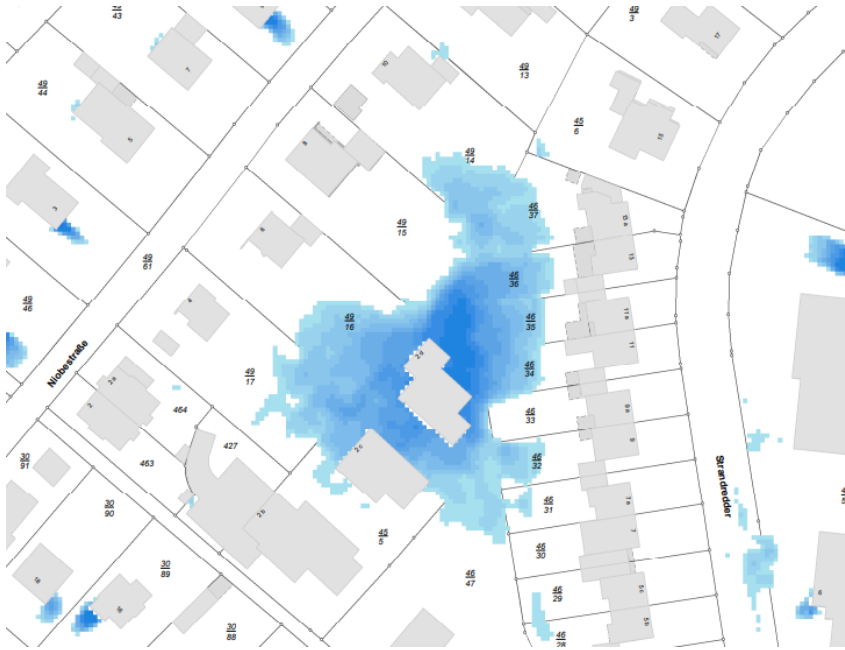
Die Bushaltestellen in der Straße Leegerwall / Strandweg, Strandredder, Alfred-Hagelstein-Straße und Kowitzberg im Plangebiet werden mit einer Buslinie, die lediglich wochentags von vormittags bis zum frühen Abend im Stundentakt verkehrt, angefahren. Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich 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 überwiegend nicht gut 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 grundstücksweise 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 „Brodteher 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.

### 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. Der Durchführungsplan beinhaltete sehr dezidierte Regelungen zur Baukörperstellung, zur Kubatur der Gebäude sowie zu den zulässigen Dachformen. Dieser Durchführungsplan wurde später in den Bebauungsplan 32.27.91 – Strandredder-Helldahl – überführt, aber Anfang der 90er Jahre aus verfahrensrechtlichen Gründen als unwirksam eingestuft.

## **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 können, 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 Kurgelbiets 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 Einzelkubatur 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**

### **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 WR 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, um zu verhindern, dass weiterhin Wohnraum verloren geht mit negativen Auswirkungen auf den Charakter und die Funktion der Wohngebiete und die Nachbarschaft sowie möglichen Folgen in Form einer mangelnden

Auslastung sozialer Infrastruktur. Die allgemeine Zweckbestimmung der Wohngebiete als Baugebiete im Sinne der BauNVO ist bei einer weiteren Zunahme von Ferienwohnungen auf Dauer gefährdet.

Im WR sind bereits mehrere Ferien- und Nebenwohnungen vorhanden. Im WA mit rund 200 bestehenden Wohneinheiten gibt es bereits zahlreiche Ferienwohnungen (mindestens ca. 10 %).

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, soweit die betreffenden Wohnungen überwiegend nicht bewohnt werden. Durch den Ausschluss soll verhindert werden, dass weiterhin Wohnraum für die dauerhafte Wohnnutzung verloren geht. Im WA mit rund 200 bestehenden Wohneinheiten gibt es bereits zahlreiche Nebenwohnungen, die in erster Linie zu Freizeit Zwecken genutzt werden (knapp 30 %).

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.

### Grundfächenzahl (GR)

#### Zulässige GR im reinen 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.

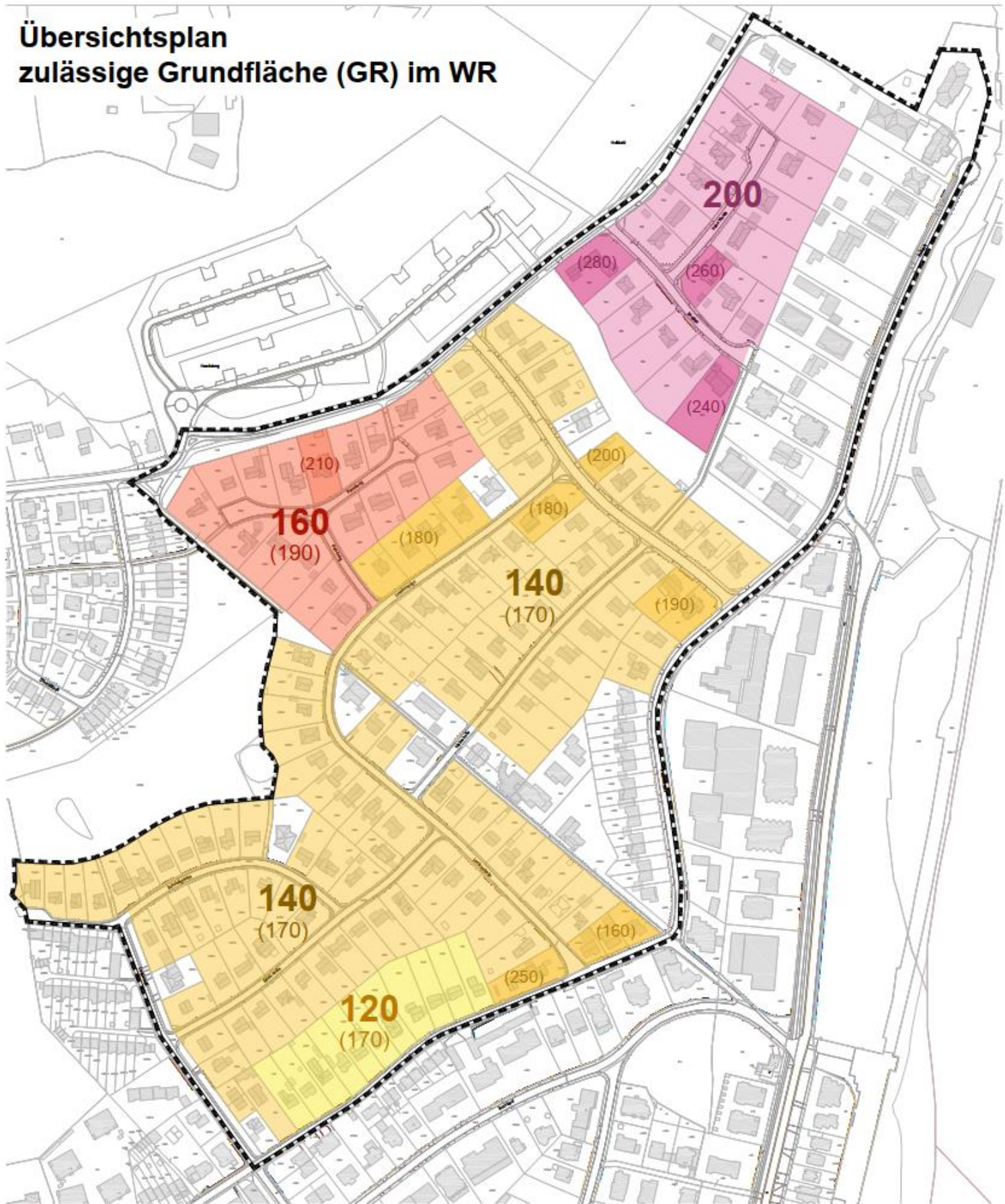
Große Teile des Plangebiets im WR zeichnen sich durch eine nach wie vor sehr homogene Anordnung, Größe und Form (auch Dachform) der zum öffentlichen Raum städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper aus. Um das Ziel des Erhalts dieser städtebaulichen Struktur zu erreichen und gleichzeitig vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten 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 oberen Bereich der Größe der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper, 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 wiederum 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 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“).

# Übersichtsplan zulässige Grundfläche (GR) im WR



**140** Bereiche mit gleicher zulässiger Grundfläche (GR)

**(180)** Bereiche mit gleicher zulässiger GR, aber abweichender zusätzlich zulässiger Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile

ohne Farbfläche WA und Bereiche mit abweichender zulässiger GR (Einzelfestsetzung wegen Rahmenüber- oder unterschreitung)

### Zulässige GR im allgemeinen 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 angemessene 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 darüber hinaus 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 (GRZ) gerechnet (in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche).

Die zulässige Überschreitung der GR (GRZ) 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 % Überschreitung) angerechnet.

	m <sup>2</sup>			Gem. Festsetzung
<b>A</b>	<b>140</b>	<b>GR 1 (GRZ 1)</b>	Festgesetzte zulässige Grundfläche	Planzeichnung
B	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>238</b>	<b>GR 2 (GRZ 2)</b>	Zulässige Grundfläche	
C	14	10 % von A	Zulässige Überschreitung der GR durch Balkone, Erker, Vordächer	2.1
D	28	20 % von A	Zulässige Überschreitung der GR durch Terrassen	
<b>Summe</b>	<b>280</b>		Insgesamt zulässige Grundfläche (Zulässige Überschreitung der zulässigen GR (A) um 100 %)	2.2
E	30		Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) durch Anbauten für Hauptnutzung (i. d. R. Wohnen)	2.1
	(170)	A + E	GR 1 einschließlich ausnahmsweise zulässige Überschreitung	Planzeichnung i. V. m. 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 Nicht-Vollgeschoss oberhalb des zulässigen zweiten Vollgeschosses 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 weiterer 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

Im WA sollen lediglich Einzelhäuser zulässig sein, da Doppelhäuser oder andere Hausformen nicht zur bestehenden Einzelhausstruktur passen, die mittlerweile 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. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, da dies der Bestandssituation mit häufig sehr großen Terrassen entspricht und angesichts der großen Grundstücke städtebaulich angemessen und verträglich ist.

#### 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 Teilgebieten WR 3.4, 3.7, 3.8, 7.10, 7.11 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.

#### **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 begrüntem 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 offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder und Kinderspielgeräten oder -häusern ausgeschlossen, damit der Charakter eines durchgrüntem, 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. Dies trägt der Entwicklung in den letzten Jahren im Gebiet und damit der Gleichbehandlung Rechnung sowie dem Umstand, dass die Vorgärten überwiegend sehr groß sind, die Grundstücke aber häufig sehr schmal, sodass Doppelgaragen oft nicht möglich sind. In der Regel ist dies also städtebaulich vertretbar und entlastet den öffentlichen Verkehrsraum. Im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig, da dies die Nutzbarkeit der rückwärtigen Freiräume insbesondere hinsichtlich der Wohnruhe für die Nachbarschaft 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. berankte 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. In Vorgärten sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Für Nebengebäude und Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich mit der Wirkung von Gebäuden wird die Grundfläche auf jeweils max. 20 m<sup>2</sup> und 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 sowie in den Vorgärten durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf max. 50 % der Vorgartenfläche 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 ist 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 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.

Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Anlagen der EBL zu pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren. Im Ausnahmefall nach gesonderter Abstimmung mit den EBL.

### **Hinweise zum Grundwasser**

Erlaubnispflichtig sind gemäß § 8 und § 9 WHG folgende Benutzungen:

- Eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer.
- Das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser.
- Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).

Erdwärmennutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## **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 der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen aufgelistet. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzliste enthält heimische Laubgehölze. 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, 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 stadökologisch 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 Begründung							
*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 zweijährig	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 zweijährig	3,0
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrfährig	7,0
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenei	5-15	wg	rosa	6-8	mehrfährig	9,0
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zweijährig	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- mehrjährig	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. Traufhöhen 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.

### Balkone und Einschnitte im Dachgeschoss (Dachterrassen)

Balkone und Freisitze im Dachgeschoss, die über die darunter liegende Außenwand vortreten, werden aufgrund einer vergleichbaren städtebaulichen Wirkung bzw. wesentlichen Veränderung der Dachlandschaft wie Zwerchgiebel behandelt.

Für sonstige Einschnitte im Dachgeschoss (z. B. Dachterrassen) gelten die Regelungen für Gauben entsprechend.

### 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 vorgeschrieben 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 kleinen zusätzlichen Baufelder so angeordnet und bei vorhandenen Gebäuden weitgehend bis auf den Bestand reduziert, dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bepflanzung vermieden wird.

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 mit einer Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup>, könnten auf dem Einen oder Anderen 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 „Brotener 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. Gleichwohl kann sich die verpflichtende Begründung von flachen und flachgeneigten Dächern bei Neubauten, bei größeren Anbauten sowie bei Nebengebäuden positiv auf das Mikroklima auswirken.

### **6.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Hochwassergebieten.

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

### Bestandsschutz

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 und sonstigen baulichen Anlagen ein weitgehender Bestandsschutz. Sofern sie genehmigt sind, besteht formeller Bestandsschutz; war die Nutzung zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig besteht materieller Bestandsschutz.

Maßgeblich für den Bestandsschutz ist dabei nicht das Inkrafttreten der Veränderungssperre am 17.01.2022, sondern der bereits am 17.06.2021 gefasste Aufstellungsbeschluss, da mit dem Aufstellungsbeschluss die Voraussetzungen für die Zurückstellung von Baugesuchen, die den Zielen des Bebauungsplans zuwiderliefen, gemäß § 15 BauGB gegeben waren.

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

Keinen Bestandsschutz haben lediglich Ferienwohnungen, die erst nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in Nutzung genommen wurden.

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. 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.

## **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.

Darüber hinaus entstehen der Hansestadt Lübeck durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung keine Kosten.

## **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

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

### Erlass 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 trat am 17.01.2022 in Kraft.

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

### Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Da der Bebauungsplan 32.26.00 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und ausschließlich die Festsetzung von reinen oder allgemeinen Wohngebieten beinhaltet, konnte auf die Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 LaplaG verzichtet werden.

### 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

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 wurde 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 (zuvor sollte der Ausschluss nicht im WA gelten).

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

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

Das Verfahren wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf Grundlage der des novellierten Baugesetzbuches weitergeführt. Mit der Digitalisierungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2023 war die Öffentlichkeit in der Hauptsache nicht mehr – wie bisher üblich – durch Auslegung, sondern durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet zu beteiligen.

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 21.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplans 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – und der zugehörigen Begründung sowie deren Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß der öffentlichen Bekanntmachung vom 27.07.2025 in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet sowie ergänzend durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung. Während der Beteiligungszeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 25.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.09.2025 aufgefordert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 9 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. 5 Stellungnahmen enthielten dabei für die Bauleitplanung relevante Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

### Änderungen nach der Beteiligung

Im Ergebnis der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes in geringem Umfang redaktionell überarbeitet oder ergänzt (z. B. durch Hinweise).

Dabei konnte der nachrichtlich übernommene Waldabstand im Westen des Plangebiets deutlich reduziert werden, sodass an dieser Stelle nur noch drei bestehende Gebäude teilweise betroffen sind. Da es sich bei der Änderung ausschließlich um die Anpassung einer nachrichtlichen Übernahme handelt, die in Abstimmung mit der für den Waldabstand zuständigen unteren Forstbehörde erfolgte, waren keine erneuten Beteiligungsverfahren erforderlich.

## **8.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 etzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734)

Lübeck, den 01.12.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / CHe