

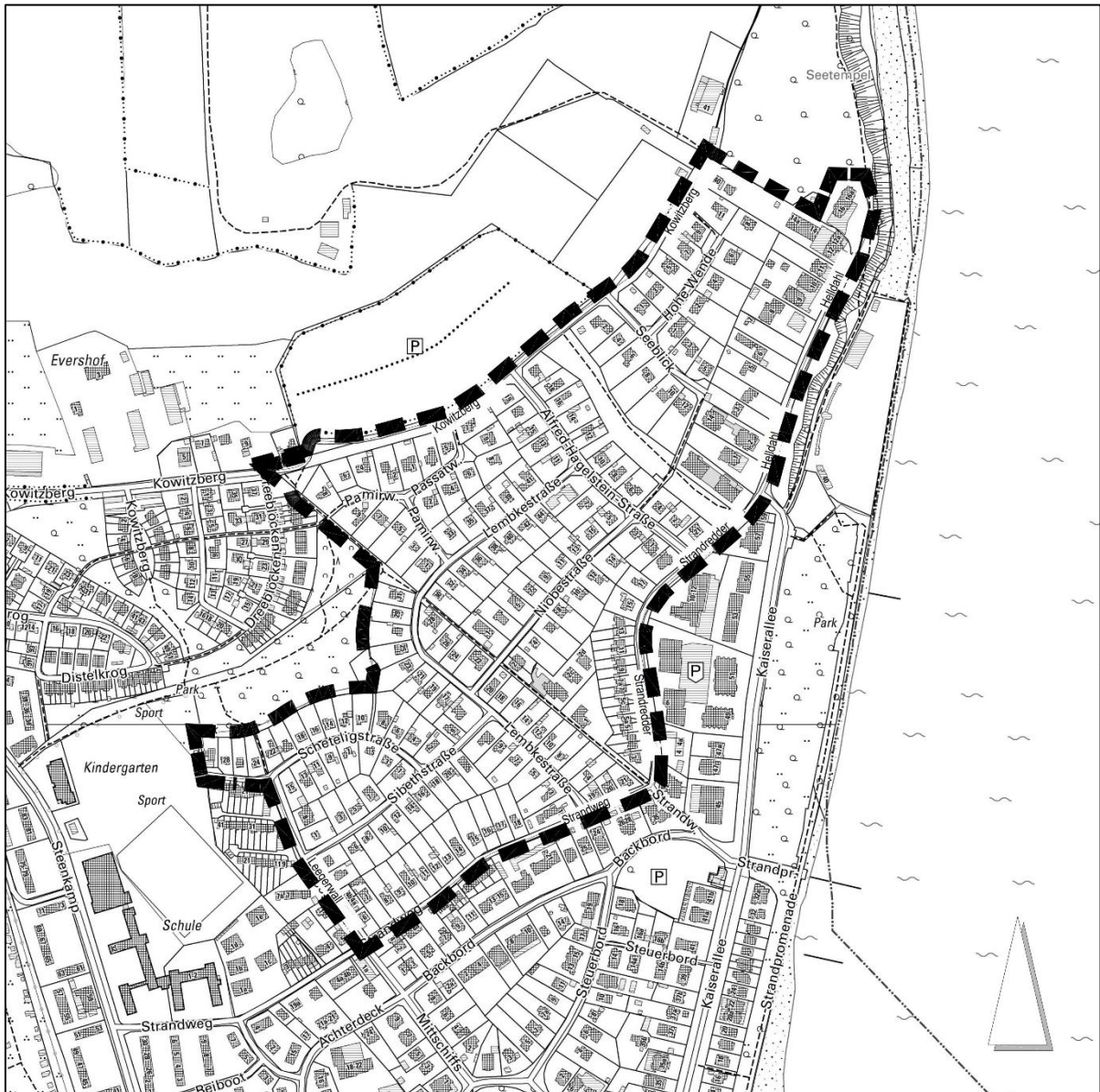
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –

Ausfertigung

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
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
3.	Übergeordnete Planungen	13
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
4.	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.	Inhalt der Planung	16
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

6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
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
7.	Finanzielle Auswirkungen	40
7.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	40
8.	Verfahren und Rechtsgrundlagen	40
8.1	Verfahrensübersicht	40
8.2	Rechtsgrundlagen	43

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 m² 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 m² Grundfläche, bis zu kleinen, mittleren und großen Mehrfamilienhäuser mit knapp 400 m² 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 Staffageschoss, 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 m² und 1.200 m². Nach Norden nimmt die mittlere Grundstücksgröße zu. Im Bereich Passatweg/Pamirweg bewegt sie sich zwischen 900 m² und 1.400 m² sowie nordöstlich des o. g. Grünzugs zwischen 900 m² und 2.000 m².

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 Ferienhausanlage 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

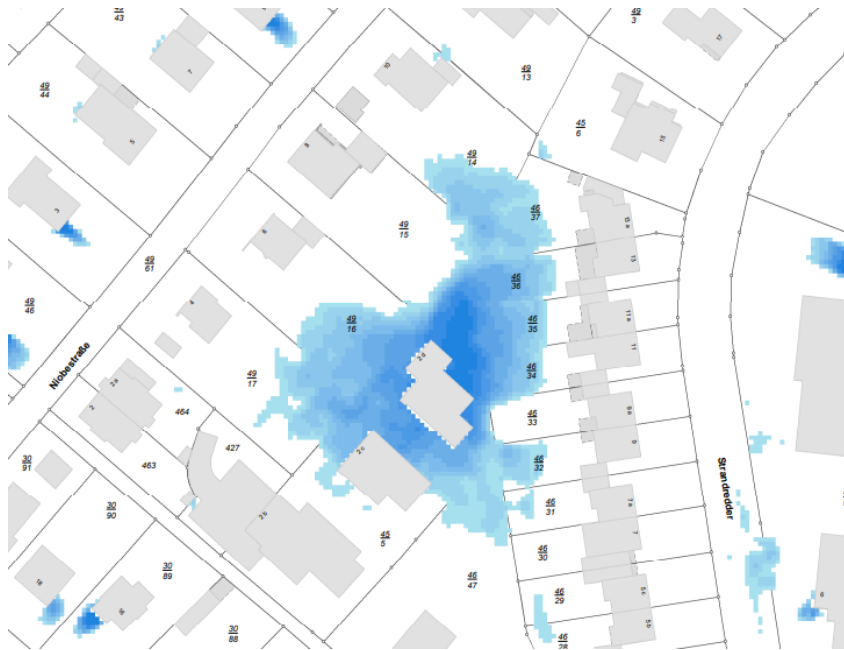
Die Bushaltestellen in der Straße Leegerwall / Strandweg, Strandredder, Alfred-Hagelstein-Straße und Kowitzberg im Plangebiet werden mit einer Buslinie, die lediglich wochentags von vormittags bis zum frühen Abend im Stundentakt verkehrt, angefahren. Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich 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 „Brodteener 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 Kurgebiets südöstlich des Planungsgebiets an Ostsee und Trave bzw. östlich des Plangebiets lediglich die strandnahen Bereiche zur Freizeitnutzung.

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

Teilgebiet am Helldahl

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

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

Drei Einfamilienhäuser sind in dem Gebiet neben den 15 Mehrfamilienhäusern noch erhalten. Die planungsrechtliche Einzelfestsetzung dieser bestehenden eingeschossigen Kubatur ist

städtebaulich nicht begründbar. Stattdessen soll eine angemessene Erweiterung auf diesen Grundstücken ermöglicht werden, die sich an den kleineren bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert, um auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen.

Teilgebiet Einfamilienhäuser zwischen Leegerwall / Strandweg und Kowitzberg

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

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

Weiterhin soll neben der Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung dieser Grundfläche eine untergeordnete Erweiterung ermöglicht werden. Diese Überschreitung ist nur für rückwärtige, untergeordnete Anbauten zulässig. Dadurch wird verhindert, dass bei Neubau Gebäude mit einer zu großen 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 ²
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 31.000 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 35.000 m ²
Grünfläche	ca. 10.000 m ²

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.

Grundflächenzahl (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.

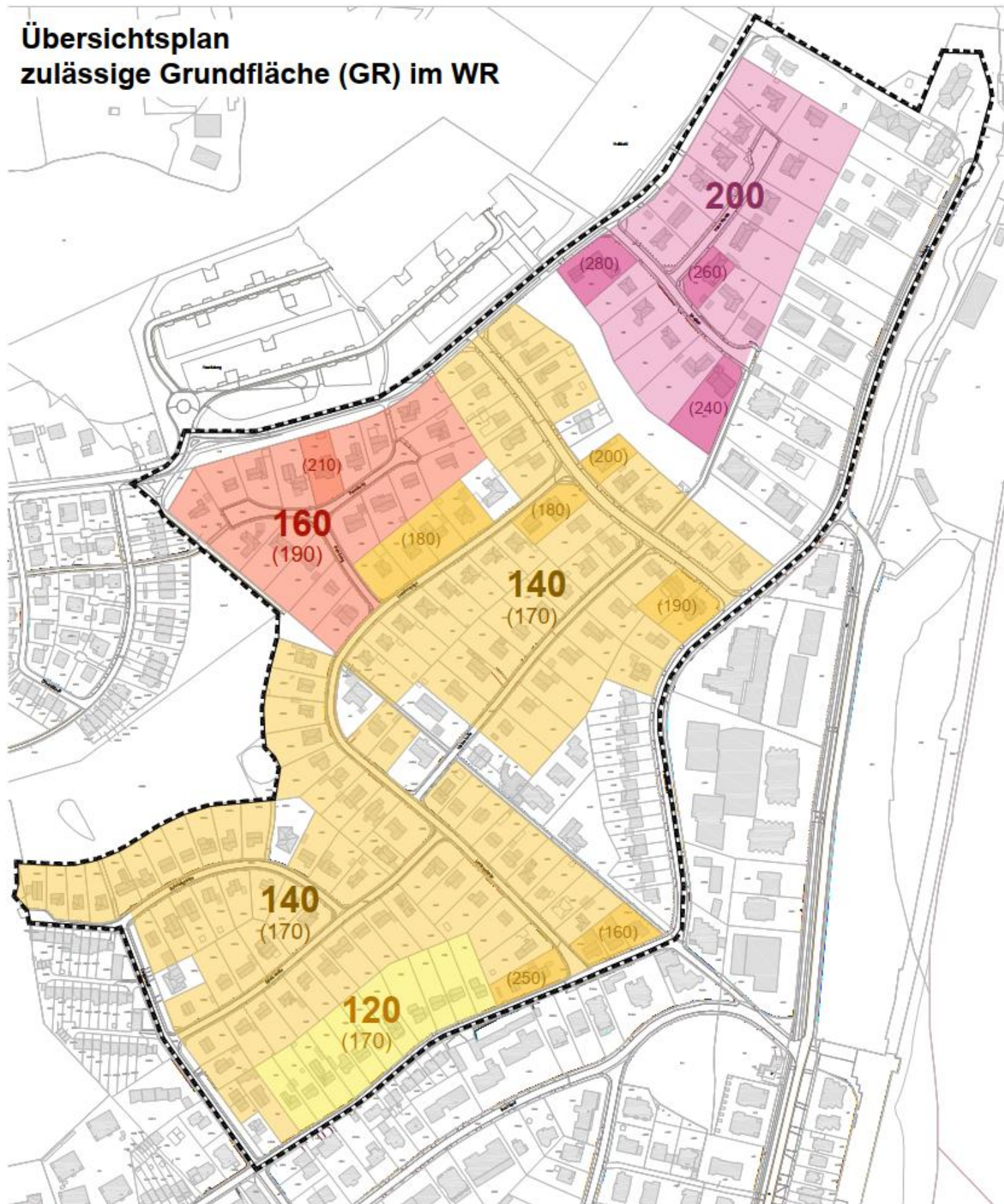
Große Teile des Plangebiets im WR zeichnen sich durch eine nach wie vor sehr homogene Anordnung, Größe und Form (auch Dachform) der zum öffentlichen Raum städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper aus. Um das Ziel des Erhalts dieser städtebaulichen Struktur zu erreichen und gleichzeitig vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten 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 m² und 160 m². Im nördlichen Bereich der WR-Teilgebiete 1.2 bis 1.11 liegt die zulässige Grundfläche bei 200 m² 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 m² die vorhandene Mehrfamilienhausstruktur ergänzt werden. Vorbild ist das kleinste vorhandene zweigeschossige Mehrfamilienhaus Helldahl 11 mit einer Grundfläche von ca. 210 m². Zusammen mit einer kleinteiligeren Bebauung im hinteren Grundstücksteil (GR 120) orientiert sich die zulässige Grundfläche auf den Grundstücken mit einer gesamten GR von 330 m² 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 m²). 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 ²			Gem. Festsetzung
A	140	GR 1 (GRZ 1)	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
Summe	238	GR 2 (GRZ 2)	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	
Summe	280		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
Summe	310		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 geeigneten 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 begrünt 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 durchgrünt, 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 m² zulässig. Für Nebengebäude und Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich mit der Wirkung von Gebäuden wird die Grundfläche auf jeweils max. 20 m² und insgesamt 30 m² 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).

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

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

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

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

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

Saatgutmischung 2 für halbschattige Dachflächen Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5g/m ² +25g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung *Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün							
Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
Kräuter + Sukkulenten							
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
Gräser							
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 m² (max. 20 m² 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 m², 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 „Brodteener Winkel“ direkt nördlich angrenzend).

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

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

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

6.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

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

Die Planung hat folglich keine Auswirkungen auf Klimaschutzbelange. 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 Bestandschutz; war die Nutzung zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig besteht materieller Bestandschutz.

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 Bestandschutz 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.

Änderungen nach Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 29.01.2026 die Fassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – mit der Änderung beschlossen, keine Höhenbegrenzung für Wärmepumpen in Vorgärten festzusetzen.

Die wesentlichen Belange des Ausbaus erneuerbarer Energie sollen nicht unnötig beeinträchtigt werden, da handelsübliche Wärmepumpen mit Sockel die vorher festgesetzten

Höhenbegrenzungen ggf. leicht überschreiten könnten. Solche Überschreitungen würden aktuell höchstens im Einzelfall vorkommen und wären dann nur sehr gering. Da Wärmepumpen durch effizientere Technik immer kleiner werden, wäre die Festsetzung zudem bald obsolet.

Die Grundzüge der Planung sind folglich nicht berührt und der Wegfall der Regelung führt nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Erneute Beteiligungsverfahren waren nicht 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)

L.S.

Lübeck, 19.02.2026

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag

gez. Hagen

Joanna Hagen
Senatorin

Im Auftrag

gez. Belchhaus

Katharina Belchhaus
kommissarische Bereichsleiterin