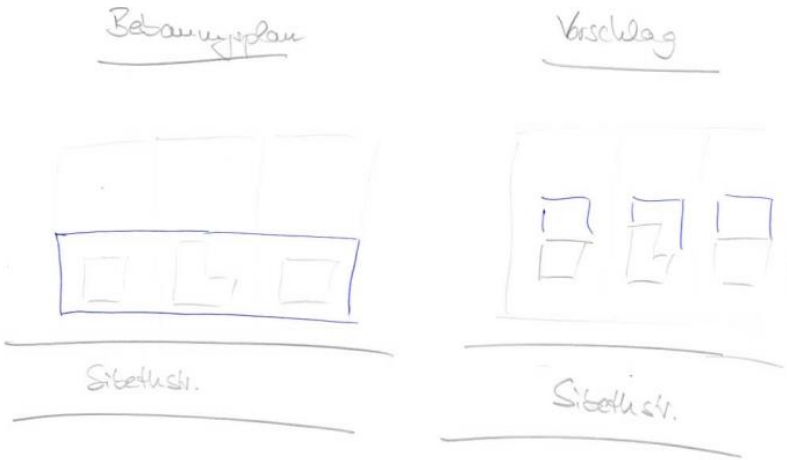


**Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 20.06.2025**

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

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

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

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

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Helldahl / Leegerwall -, dort Nummer 1.2, S. 4 – bauplanungsrechtlich als gemessen an § 34 BauGB „rahmenüberschreitend“ qualifiziert. Dieser Einschätzung ist zuzustimmen.</p> <p>Jedermann kann unschwer zu dem Ergebnis gelangen, dass sich – auch – die zuletzt erfolgte Bebauung in der Straße Helldahl (Hausnummern 1a, 1b, 5) in keiner Weise in den von Einfamilienhäusern geprägten Bestand einfügt. Dies betrifft sowohl die Kubatur der im Geschosswohnungsbau errichteten Gebäude als auch das Ausmaß der dortigen Bebauung, die zudem in unvorteilhafter Weise in weiten Teilen als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt wird. Hiervon haben die Lübeckerinnen und Lübecker, zumal Familien mit Kindern, nichts.</p>		
<p>2.2.1</p> <p>Abzulehnen ist demgegenüber die in der Planzeichnung vorgesehene Nachverdichtung in der Straße Helldahl.</p> <p>Die Begründung führt in Nummer 1.2, Seite 4 mit Recht aus, dass an der Straße Helldahl, wo derzeit noch drei Einfamilienhäuser der ursprünglich auch dort vorherrschenden Bauweise stehen, die Struktur zunächst von einzelnen kleinen oder mittelgroßen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt war. Mittlerweile werde die Bebauung durch dreigeschossige Gebäude in zwei Baureihen bestimmt. Eine Bebauung des ganzen Straßenzugs in diesem Umfang wäre an dieser Stelle städtebaulich indes nicht vertretbar.</p> <p>Hieraus zieht der Bebauungsplan überraschenderweise nicht den gebotenen Schluss, eine weitere Verdichtung der bereits rahmenüberschreitenden Bebauung in der Straße Helldahl zu verhindern. Er sieht vielmehr eine erhebliche weitere Verdichtung vor, die durch zusätzliche Bebauung von sieben (!) Grundstücken erfolgen soll. Dabei ist bei mehreren dieser Grundstücke eine Bebauung in der zweiten Reihe vorgesehen, was in der Begründung an eher versteckter Stelle (Nummer 5.2.2, S. 21) ausgeführt wird. Der oberflächliche Leser der Begründung erhält so den Eindruck, dass nur die „Variante Zweite-Reihe-Bebauung“ eine solche Form der Verdichtung vorsieht.</p> <p>In Wahrheit ist es indes so, dass für die Straße Helldahl eine Bebauung in der zweiten Reihe auch in der „Planzeichnung“ vorgesehen ist und nicht nur in der „Planzeichnung – Variante Zweite-</p>	<p>Die Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung im WR wurde nicht weiterverfolgt.</p> <p>Bei der Bebauung im WA wurde die bisher zulässige Bebauung nach § 34 BauGB (bis zu 900 m² Grundfläche mit zwei Mehrfamilienhäusern je Grundstück) bereits wesentlich reduziert. Nunmehr wird auch die Bebauung in der ersten Reihe an der Straße bei einigen Grundstücken noch einmal deutlich reduziert, auch um den Zielen des Bebauungsplans zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen besser gerecht zu werden.</p> <p>Insgesamt sollen die bisher weniger dicht bebauten Grundstücke auf insgesamt bis zu 330 m² Grundfläche nachverdichten können. In erster Reihe sollen dort Gebäude bis max. 210 m² Grundfläche zulässig sein mit zwei Vollgeschossen entsprechend dem kleinsten Mehrfamilienhaus am Helldahl 11 zzgl. 120 m² mit einem Vollgeschoss für eine rückwärtige Bebauung entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur, die mehrfach Baukörper im hinteren Grundstücksbereich aufweist.</p> <p>Eine geringere Festsetzung von Grundflächen und überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich und aus Gründen der Gleichbehandlung nicht vertretbar.</p>	<p>Tl.w. Berücksichtigung</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgestellt: Lübeck, den 20.06.2025

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4

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

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

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

- a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:
1. HL - 3.390, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 2 (Schreiben vom 08.12.2023)
  2. HL - 3.390, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3 (Schreiben vom 08.12.2023)
  3. HL - 3.700, Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 08.12.2023)
  4. HL - 5.660, Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 08.12.2023)
- b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.
5. HL-1.201, Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 17.11.2023)
  6. Industrie und Handelskammer (Schreiben vom 12.12.2023)
  7. Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung (Schreiben vom 20.11.2023)
  8. TraveNetz GmbH (Schreiben vom 20.11.2023)
  9. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 15.11.2023)
- c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.
- HL - 2.280, Wirtschaft und Liegenschaften
  - HL - 2.830, Kurbetrieb Travemünde
  - HL - 5.610, Bauaufsicht
  - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
  - Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
  - Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
  - Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
  - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
  - Gemeinde Timmendorfer Strand

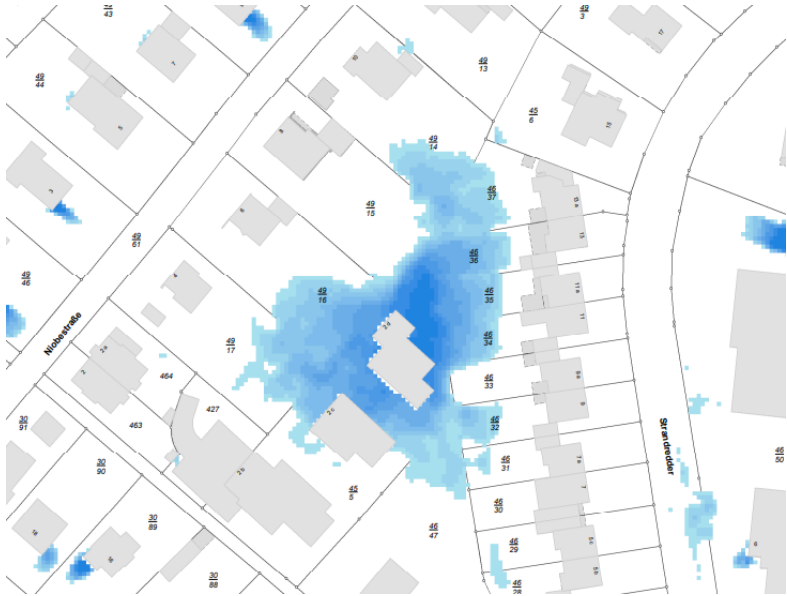
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 3.390, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 2 (Schreiben vom 08.12.2023)</b>		
<p>Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB, zum o.g. B-Plan, derzeit keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bauvorhaben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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgestellt: Lübeck, den 20.06.2025

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4