

26.03.2024

Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich war am 19.03.2024 bei der Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde und bin Eigentümer einer Wohnung im

Leider war die Präsentation in vielen Aspekten unverbindlich und nicht aussagekräftig. Hinweise und Kritik einiger Besucher wurden abgespeist:

- wir nehmen das mal mit
- die Zeiten haben sich geändert
- wir müssen 5.000 neue Wohnungen schaffen (egal wie???)

Terminplanung

Zum Thema Rahmenterminplan konnte leider keine Aussage getroffen werden. Das spricht nicht für eine professionelle Vorgehensweise.

Kritikpunkte

Die Baudichte ist viel zu hoch

Aktuell ist dort eine sehr lockere Bebauung mit viel Grünflächen und Bewuchs, im Wesentlichen geprägt durch Wege, offene Plätze und sehr wenig Verkehr. Dieses ist speziell für den größeren Teil der aktuellen Anrainer (ältere Generation) hervorragend geeignet, einen ruhigen Lebensabend zu genießen. Ich denke, dass sich sehr viele Bewohner gerade aus diesem Grunde dort niedergelassen haben. Die vorgestellte Bebauung presst jetzt ca. 140 Wohnungen in diesen Bereich und verändert die soziale Struktur drastisch. Schafft man in diesem Bereich jetzt ein Ghetto und gar einen weiteren sozialen Brennpunkt? Erhaltung der Natur in diesem Gebiet sollte doch eine zentrale Forderung sein. Die Baudichte muss deutlich reduziert werden.

Der Europaweg ist als einzige Zufahrt nicht geeignet

Der Europaweg ist heute eine kleine und enge Nebenstraße. Er wird alleine im Rahmen der Baumaßnahme überfordert und überlastet, wenn hier nicht eine deutliche Verbreiterung vorgenommen wird. Davon ist aber keine Rede. Mit Bezug der neuen Wohnungen wird der Autoverkehr deutlich steigen. Die eingeplanten Stellplatzschlüssel sind eine weltfremde Illusion, aber alleine dieser Verkehr wird zu einer dauerhaften Überlastung der Straße führen und jeder Radfahrer bringt den Verkehr zum Erliegen. Hier muss eine passende Zufahrt hergestellt werden. Als Alternative bietet sich ein Ausbau der Ostseestraße in Richtung Rönnaer Weg an. Hier muss ein kleines Straßenstück (im Bereich Kleines Haff) erweitert werden und führt dann direkt in das vorgesehene Baugebiet, ohne viele Anrainer im Europaweg 2 zu tangieren.

Minderung der Wohnqualität für die aktuellen Anrainer

Aus der aufgelockerten und ruhigen Wohngegend wird durch die hohe Baudichte, das weit höhere Verkehrsaufkommen, die fehlende Infrastruktur und dem damit verbundenen sozialen Stress ein Brennpunkt, der seine eigenen Gesetze entwickeln wird. Dadurch ergibt sich ein ganz anderer Charakter an Wohnqualität, der ganz sicher nicht einer ruhigen, gut geplanten und gut organisierten Wohngegend

entsprechen wird. In diesem Zusammenhang erscheint mit der gegenwärtige Bodenrichtwert von 300 weit überzogen und muss angepasst werden.

Stellplätze nicht ausreichend geplant

Die Anzahl der geplanten Stellplätze (der Stellplatzschlüssel) entspricht überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf und den Erkenntnissen aus dem Umland. Sie erscheint fern der Erfahrungen und Realitäten, allerdings geprägt von ideologischen und politischen Wunschträumen. Das betrifft sowohl die geplanten Stellplätze für die Einwohner, als auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Besucher. Das Umfeld gibt keinerlei Reserven her und der ÖPNV bietet in seiner Unzuverlässigkeit nicht wirklich eine Alternative. Hier ist ein Wildwuchs und sozialer Konflikt vorprogrammiert. Es müssten im Umfeld Reserven vorgehalten werden, z.B. hinter dem Fußgängertunnel am Skandinavienkai. dort sind größere Brachen im Nahbereich verfügbar, inkl. Anbindung für den Autoverkehr.

Infrastruktur nicht angepasst

Es ist im Planungsbereich überhaupt nicht erkennbar, dass die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst wird:

- keine Sozialflächen für die Erwachsenen
- Schulen nicht abgestimmt
- Verkehrsanbindung ohne Anpassung (Engpass Bahnübergang)
- KITA nicht eingeplant
- med. Versorgung nicht angepasst
- Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst

Schon heute werden im Bereich Travemünde die fehlenden Anpassungen in diesen Bereichen deutlich kritisiert, aber ignoriert. Travemünde wird zugestopft aber nicht organisiert. Von einer Umfassenden Planung und Wohnqualität ist keine Rede. Hauptsächlich Wohnungen zu schaffen, ist sicher nicht der geeignete Weg. Zeitgleich muss die Infrastruktur geplant, vorbereitet und aufgebaut werden.

Sonderareal (Süden)

Die Planung geht Richtung Süden über die Ostseestraße hinaus und erfasst auch das derzeitigen Flüchtlingsareal. Die Zulassung läuft demnächst aus (versprochen 10 Jahre). Allerdings soll dieses Gebiet nicht angefasst, sondern als Wohn- und Gewerbegebiet deklariert werden. Die Antworten in der Diskussion waren recht neblig. Damit wird das Versprechen aufgelöst (10 Jahre) und stellt sich als Beruhigungsspiel dar.

Soviel zur Relevanz und Glaubhaftigkeit von politischen Aussagen.

Weitere Merkmale waren:

- Energiekonzept (offen)
- Entwässerung über Versickerung (völlig absurd bei Sturzregen)
- Schmutzwasserentsorgung (kein Thema)
- Müllentsorgung (rudimentär)
- Fahrweg für die Bauschuttabfuhr offen (Alternative ist oben genannt)
- Fahrradstellplätze (völlig offen)
- Emissionsrichtlinie (noch nicht bewertet)



Von: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauung Pommernzentrum Travemünde
Datum: 26. März 2024 um 16:54
An: [REDACTED]
[REDACTED]

Hallo [REDACTED]

anbei noch eine Stellungnahme zum BPlan 32.77.00.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]
Städtebauliche Projekte / Bebauungsplanung
[REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 22. März 2024 10:03
An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>
Betreff: Bebauung Pommernzentrum Travemünde

Sehr geehrte Damen und Herren,
die geplante Baumaßnahme erzeugt weiteren Verkehrsdruck auf die Ivendorfer Landstraße und die Kreuzung am Teutendorfer Weg sowie den Bahnübergang. Eine Anbindung des Rönnauser Wegs an die B75 könnte und sollte die Situation entschärfen. Weiterer Verkehr durch Ivendorf ist nicht hinnehmbar. Bereits jetzt ist die Lärmbelastung aufgrund des Hafens sehr belastend.

Freundliche Grüße,

[REDACTED]

27.3.2024

Ihre Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3 vom 19.3.24, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich möchte hiermit zu Ihrer Präsentation vom 19.03.2024 hinsichtlich des Bauvorhabens Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde Stellung nehmen. Ich bin Eigentümer einer Wohnung [REDACTED].

Vorweg muss ich betonen, dass die Präsentation leider an vielen Stellen durch erhebliche Unsicherheiten und Unklarheiten geprägt war. Ich möchte das eigentlich nicht annehmen, aber es ist sehr stark der Eindruck entstanden, durch die Präsentation die eigentlich geplanten Baumaßnahmen eher zu verschleiern als darzustellen, um die Anwohner schließlich vor vollendete Tatsachen zu stellen.

Niemand bezweifelt, dass in ausreichender Menge Wohnraum geschaffen werden muss. Dabei ist auch gegen die Nutzung des Bauareals südlich des Europaweg 2 im Grundsatz nichts einzuwenden. Das kann aber nicht unter Mißachtung jeglicher Belange von Naturschutz, Anwohnerbelangen – bestehender sowie neuer - und verkehrsmäßiger Vernunft geschehen.

Kritikpunkte

Baudichte

Die aktuelle Bebauung Europaweg 2 enthält in drei Gebäuden 49 Wohneinheiten in Größenordnungen von 50-83 qm. Eine Fortsetzung in ähnlicher Baudichte wäre sicherlich kein Problem und würde zu keinem Widerspruch der Anwohner führen. Die in der Präsentation angesprochene Errichtung von 140 Wohnungen auf ähnlicher Fläche passt nicht dazu und würde den Charakter der Bebauung erheblich verändern („Wohngetto“), mit deutlichen Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität gerade

in einem touristisch geprägten Ort wie Travemünde. Auch müsste dringend für Zielgruppen wie junge Familien eine Spielinfrastruktur (Spielplatz, Bolzplatz) und ein Konzept für Kinderbetreuung (wo ist die nächste KiTa, Schule ?) sowie für ältere Mitbürger eine ausreichende Grünflächenplanung sichergestellt werden. All das war in der Präsentation nicht zu erkennen.

Zufahrt, Stellplätze, Infrastruktur

Der Europaweg ist bisher eine kleine Nebenstraße als Zufahrt zum Europaweg 2 und die dahinterliegende Kirche (Pommernzentrum). Sie ist ohne erhebliche bauliche Veränderung sicher nicht geeignet als Zufahrt für erheblich mehr Wohneinheiten und Fahrzeuge. Hier müsste eine adäquate Anpassung erfolgen. Es wäre sicher erforderlich, die Zufahrt durch einen Radweg zu ergänzen und die Straße zu verbreitern (derzeit keine Fahrzeugbegegnung möglich). Auch müssten natürlich ausreichend Stellplätze für die Fahrzeuge der neuen Bewohner nachgewiesen werden, was je nach Anzahl der Wohneinheiten eine Tiefgarage erfordert, will man ein totales Parkchaos verhindern. Nur der Vorsicht halber sei erwähnt, dass sich das hippe „Wohnkonzept ohne Autoberücksichtigung“, das in Großstädten mit einer Infrastruktur wie z.B. Hamburg absolut sinnvoll sein kann, für Travemünde ganz sicher keine Lösung darstellt.

Als Alternative wurden von einigen langjährigen Anwohnern im Übrigen bereits Anpassungen der Ostseestraße in Richtung Rönnaer Weg angesprochen. Das scheint eine gangbare Alternative zu sein.

Offene Detailfragen

Die Präsentation hat leider eine ganze Reihe wichtiger Fragen offen gelassen. War z.B. nicht erkennbar, inwieweit über eine erforderliche Anpassung der übrigen Infrastruktur nachgedacht wurde:

- Wohnqualitäterhaltung (Grünflächen, Geräuschpegel etc.) für ältere Menschen
- Notwendige Anpassungen für junge Familien:
 - Schulen

- Kita in Geh- oder zumindest Fahrradentfernung
- Spielplätze, Fussballplätze
- Verkehrsanbindung
 - Radwege
 - Anpassung der nicht ausreichenden Zufahrten
 - Ausreichender Stellplatznachweis
 - Ladestationen für E-Fahrzeuge
 - Fahrradstellplätze

Zusammenfassung

Zusammenfassend ließ die Präsentation deutlich mehr Fragen offen als sie beantwortet hat. Bei den Anwohnern hat sich durch die Präsentation leider der Eindruck verfestigt, dass hier ob des sicherlich bestehenden Wohnungsbedarfs ohne ausreichende Beachtung der Nebenbedingungen im Gewaltweg Wohnraum ohne Ansehen der Wohnqualität für neue und bestehende Anwohner geschaffen werden soll. Nach jetzigem Eindruck würde der Plan dem Viertel und Travemünde als Ortsteil erheblichen Schaden zufügen.

Viel wichtiger aber ist: Es böte sich die Chance, bei adäquater Überarbeitung der Pläne, Beachtung des Charakters des Wohnviertels und entsprechender Detailplanung der Nebeninfrastruktur tatsächlich wohnwerten neuen Wohnraum zu schaffen. Das in der Präsentation dargestellte Vorhaben tut das sicher nicht.

■■■■■■■■■■
Eigentümer ■■■■■■■■■■ vermietet an Dauerbewohner

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Lübeck
Bebauungsplan 32.77.00 Europaweg / Ostseestraße

27.03.2024

Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer einer Wohnung im [REDACTED] beziehen wir und auf die Präsentation vom 19.03.2024, in der das Bauvorhaben Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde vorgestellt wurde. Durchweg war die Präsentation unverbindlich und damit nicht aussagekräftig. Dass wichtige Hinweise und Kritiken einiger Besucher mit merkwürdigen Kommentaren zurückgewiesen wurden, war äußerst befremdlich.

Beispiele: „Wir nehmen das mal mit.“ „Die Zeiten haben sich geändert.“ „Wir müssen 5.000 neue Wohnungen schaffen.“

Zum Thema Rahmenterminplan wurden keine Aussage getroffen. Das geht anlässlich einer solchen Präsentation naturgemäß an den Erwartungen der Anwesenden vorbei. Doch damit nicht genug. Viele Punkte geben Anlass zur Kritik.

Im Einzelnen

Die **Baudichte** ist deutlich zu hoch. Sie würde die lockere Bebauung mit Grünflächen und Bewuchs, geprägt durch Wege, offene Plätze und sehr wenig Verkehr zerstören. Vorwiegend Anrainer der ältere Generation haben sich dort niedergelassen, um einen ruhigen Lebensabend zu genießen. Die vorgestellte Bebauung mit 140 Wohnungen verändert die soziale Struktur, wie es radikaler nicht sein könnte. Die Erhaltung der Natur in diesem Gebiet sollte stärker Berücksichtigung finden, die Baudichte reduziert werden.

Der **Europaweg** ist als einzige **Zufahrt** völlig ungeeignet, weil als enge Nebenstraße ausgelegt. Alleine im Rahmen der Baumaßnahmen tritt eine Überlastung und starke Behinderung der Bewohner ein. Hier kann nur eine deutliche Verbreiterung als ansatzweise Lösung infrage kommen. Mit Bezug der neuen Wohnungen wird der Verkehr dauerhaft deutlich zunehmen. Die eingeplanten Stellplatzschlüssel wirken als weltfremde Illusion. Allein dieser Verkehr wird zu einer ständigen Überlastung der Straße führen, zumal dann jeder Radfahrer den Verkehrsfluss zum Erliegen bringt. Hier fehlt die Planung einer passenden Zufahrt. Als Alternative böte sich ein Ausbau der

[REDACTED]

[REDACTED]

Ostseestraße in Richtung Rönnaauer Weg an. Hier müsste ein kleines Straßenstück (im Bereich Kleines Haff) erweitert werden, um direkt in das vorgesehene Baugebiet zu kommen, ohne die Anrainer im Europaweg 2 unzumutbar zu belästigen.

Eine erhebliche **Minderung der Wohnqualität** für aktuelle Anrainer entsteht, wenn aus der aufgelockerten und ruhigen Wohngegend durch die hohe Baudichte, das deutlich höhere Verkehrsaufkommen, die fehlende Infrastruktur und dem damit verbundenen sozialen Stress ein Brennpunkt aufkeimt, dessen Folgen heute nicht abzuschätzen sind. Der dann ganz andere Charakter mindert die Wohnqualität sowie den Immobilienwert des Europawegs 2. Nach jetzigem Informationsstand ist nicht mit einer ruhigen, gut geplanten und gut organisierten Wohngegend zu rechnen. Der gegenwärtige Bodenrichtwert von 300 scheint danach weit überzogen.

Stellplätze sind **nicht ausreichend** geplant. Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht nicht dem aktuellen Bedarf, orientiert an den Erkenntnissen und Erfahrungen aus dem Umland. Das betrifft sowohl die geplanten Stellplätze für die Einwohner, als auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Besucher. Auch hier scheinen die Auswirkungen nicht zu Ende gedacht. Das Umfeld gibt keinerlei Reserven her. Der ÖPNV bietet keine Alternative, wie sie erforderlich wäre. Das dürfte soziale Konflikte entfachen, wenn im Umfeld nicht Reserven vorgehalten werden, z.B. hinter dem Fußgängertunnel am Skandinavien Kai. Dort sind größere Brachen im Nahbereich verfügbar, einschließlich Anbindung für den Autoverkehr.

Infrastruktur ist nicht angepasst. Aus der Planung ist nicht ersichtlich, wie die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst werden könnte. Beispiele: Keine Sozialflächen für Erwachsene. Schulen nicht abgestimmt. Verkehrsanbindung nicht angepasst (Engpass Bahnübergang). KITA nicht eingeplant. Medizinische Versorgung nicht berücksichtigt. Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst.

Schon heute sind im Bereich Travemünde die fehlenden Anpassungen in diesen Bereichen ein deutlicher Kritikpunkt. Travemünde wird unorganisiert „zugestopft“. Eine sorgsame Planung wird nicht erkennbar, die Wohnqualität geopfert, der Ort insgesamt entwertet. Wohnungen zu schaffen scheint prioritär zu sein unter Ausblendung wichtiger Begleitthemen, wie das Planen einer nachhaltigen Infrastruktur.

Sonderareal (Süden). Die Planung geht Richtung Süden über die Ostseestraße hinaus und erfasst auch das derzeitige Flüchtlingsareal. Die Zulassung läuft demnächst aus (versprochen waren 10 Jahre). Allerdings soll dieses Gebiet nicht angefasst, sondern als Wohn- und Gewerbegebiet deklariert werden. Die Antworten hierzu waren in der Diskussion recht nebulös. Damit wird das Versprechen (10 Jahre) offenbar gebrochen. Wird die Glaubwürdigkeit und damit die Verlässlichkeit von politischen Aussagen geopfert?

Weitere Merkmale sind: Das ungeklärte Energiekonzept. Die Entwässerung über Versickerung (unzureichend bei Sturzregen). Die Schmutzwasserentsorgung (nicht bedacht). Die Müllentsorgung (rudimentär). Fahrwege für die Bauschuttabfuhr (ungeklärt). Fahrradstellplätze (ungeklärt). Emissionsrichtlinie (noch nicht bewertet).

Danke für Ihre Aufmerksamkeit und freundliche Grüße



Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich war am 19.03.2024 bei der Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde und bin Eigentümer einer Wohnung im [REDACTED]

Leider war die Präsentation in vielen Aspekten unverbindlich und nicht aussagekräftig. Hinweise und Kritik einiger Besucher wurden abgespeist:

- wir nehmen das mal mit
- die Zeiten haben sich geändert
- wir müssen 5.000 neue Wohnungen schaffen (egal wie???)

Terminplanung

Zum Thema Rahmenterminplan konnte leider keine Aussage getroffen werden. Das spricht nicht für eine professionelle Vorgehensweise.

Kritikpunkte

Die Baudichte ist viel zu hoch

Aktuell ist dort eine sehr lockere Bebauung mit viel Grünflächen und Bewuchs, im Wesentlichen geprägt durch Wege, offene Plätze und sehr wenig Verkehr. Dieses ist speziell für den größeren Teil der aktuellen Anrainer (ältere Generation) hervorragend geeignet, einen ruhigen Lebensabend zu genießen. Ich denke, dass sich sehr viele Bewohner gerade aus diesem Grunde dort niedergelassen haben. Die vorgestellte Bebauung presst jetzt ca. 140 Wohnungen in diesen Bereich und verändert die soziale Struktur drastisch. Schafft man in diesem Bereich jetzt ein Ghetto und gar einen weiteren sozialen Brennpunkt? Erhaltung der Natur in diesem Gebiet sollte doch eine zentrale Forderung sein. Die Baudichte muss deutlich reduziert werden.

Der Europaweg ist als einzige Zufahrt nicht geeignet

Der Europaweg ist heute eine kleine und enge Nebenstraße. Er wird alleine im Rahmen der Baumaßnahme überfordert und überlastet, wenn hier nicht eine deutliche Verbreiterung vorgenommen wird. Davon ist aber keine Rede. Mit Bezug der neuen Wohnungen wird der Autoverkehr deutlich steigen. Die eingeplanten Stellplatzschlüssel sind eine weltfremde Illusion, aber alleine dieser Verkehr wird zu einer dauerhaften Überlastung der Straße führen und jeder Radfahrer bringt den Verkehr zum Erliegen. Hier muss eine passende Zufahrt hergestellt werden. Als Alternative bietet sich ein Ausbau der Ostseestraße in Richtung Rönnauer Weg an. Hier muss ein kleines Straßenstück (im Bereich Kleines Haff) erweitert werden und führt dann direkt in das vorgesehene Baugebiet, ohne viele Anrainer im Europaweg 2 zu tangieren.

Minderung der Wohnqualität für die aktuellen Anrainer

Aus der aufgelockerten und ruhigen Wohngegend wird durch die hohe Baudichte, das weit höhere Verkehrsaufkommen, die fehlende Infrastruktur und dem damit verbundenen sozialen Stress ein Brennpunkt, der seine eigenen Gesetze entwickeln wird. Dadurch ergibt sich ein ganz anderer Charakter an Wohnqualität, der ganz sicher nicht einer ruhigen, gut geplanten und gut organisierten Wohngegend

entsprechen wird. In diesem Zusammenhang erscheint mit der gegenwärtige Bodenrichtwert von 300 weit überzogen und muss angepasst werden.

Stellplätze nicht ausreichend geplant

Die Anzahl der geplanten Stellplätze (der Stellplatzschlüssel) entspricht überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf und den Erkenntnissen aus dem Umland. Sie erscheint fern der Erfahrungen und Realitäten, allerdings geprägt von ideologischen und politischen Wunschträumen. Das betrifft sowohl die geplanten Stellplätze für die Einwohner, als auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Besucher.

Das Umfeld gibt keinerlei Reserven her und der ÖPNV bietet in seiner Unzuverlässigkeit nicht wirklich eine Alternative. Hier ist ein Wildwuchs und sozialer Konflikt vorprogrammiert. Es müssten im Umfeld Reserven vorgehalten werden, z.B. hinter dem Fußgängertunnel am Skandinavienkai. dort sind größere Brachen im Nahbereich verfügbar, inkl. Anbindung für den Autoverkehr.

Infrastruktur nicht angepasst

Es ist im Planungsbereich überhaupt nicht erkennbar, dass die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst wird:

- keine Sozialflächen für die Erwachsenen
- Schulen nicht abgestimmt
- Verkehrsanbindung ohne Anpassung (Engpass Bahnübergang)
- KITA nicht eingeplant
- med. Versorgung nicht angepasst
- Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst

Schon heute werden im Bereich Travemünde die fehlenden Anpassungen in diesen Bereichen deutlich kritisiert, aber ignoriert. Travemünde wird zugestopft aber nicht organisiert. Von einer Umfassenden Planung und Wohnqualität ist keine Rede. Hauptsächlich Wohnungen zu schaffen, ist sicher nicht der geeignete Weg. Zeitgleich muss die Infrastruktur geplant, vorbereitet und aufgebaut werden.

Sonderareal (Süden)

Die Planung geht Richtung Süden über die Ostseestraße hinaus und erfasst auch das derzeitigen Flüchtlingsareal. Die Zulassung läuft demnächst aus (versprochen 10 Jahre). Allerdings soll dieses Gebiet nicht angefasst, sondern als Wohn- und Gewerbegebiet deklariert werden. Die Antworten in der Diskussion waren recht neblig. Damit wird das Versprechen aufgelöst (10 Jahre) und stellt sich als Beruhigungsspiel dar.

Soviel zur Relevanz und Glaubhaftigkeit von politischen Aussagen.

Weitere Merkmale waren:

- Energiekonzept (offen)
- Entwässerung über Versickerung (völlig absurd bei Sturzregen)
- Schmutzwasserentsorgung (kein Thema)
- Müllentsorgung (rudimentär)
- Fahrweg für die Bauschuttabfuhr offen (Alternative ist oben genannt)
- Fahrradstellplätze (völlig offen)
- Emissionsrichtlinie (noch nicht bewertet)

Travemünde, den 28.03.2024

Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3 vom 19.03.2024 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde habe ich als Eigentümer einer Wohnung im [REDACTED] folgende Anmerkung.

Leider war die Präsentation in vielen Aspekten unverbindlich und nicht aussagekräftig. Hinweise und Kritik einiger Besucher wurden abgespeist:

- wir nehmen das mal mit
- die Zeiten haben sich geändert
- wir müssen 5.000 neue Wohnungen schaffen (egal wie???)

Terminplanung:

Zum Thema Rahmenterminplan konnte leider keine Aussage getroffen werden.

Kritikpunkte:

Die Baudichte ist viel zu hoch:

Aktuell ist dort eine sehr lockere Bebauung mit viel Grünflächen und Bewuchs. Die vorgestellte Bebauung presst jetzt ca. 140 Wohnungen in diesen Bereich und verändert die soziale Struktur erheblich. Daher muss die Baudichte deutlich reduziert werden.

Der Europaweg ist als einzige Zufahrt nicht geeignet:

Der Europaweg ist heute eine kleine und enge Nebenstraße. Er wird alleine im Rahmen der Baumaßnahme überfordert und überlastet, wenn hier nicht eine deutliche Verbreiterung vorgenommen wird. Davon ist aber keine Rede. Mit Bezug der neuen Wohnungen wird der Autoverkehr deutlich steigen. Die eingeplanten Stellplatzschlüssel sind eine weltfremde Illusion, aber alleine dieser Verkehr wird zu einer dauerhaften Überlastung der Straße führen und jeder Radfahrer bringt den Verkehr zum Erliegen. Hier muss eine passende Zufahrt hergestellt werden. Als Alternative bietet sich ein Ausbau der Ostseestraße in Richtung Rönnaauer Weg an. Hier muss ein kleines Straßenstück (im Bereich Kleines Haff) erweitert werden und führt dann direkt in das vorgesehene Baugebiet, ohne viele Anrainer im Europaweg 2 zu tangieren.

Minderung der Wohnqualität für die aktuellen Anrainer:

Aus der aufgelockerten und ruhigen Wohngegend wird durch die hohe Baudichte, das weit höhere Verkehrsaufkommen, die fehlende Infrastruktur und dem damit verbundenen sozialen Stress ein Brennpunkt, der seine eigenen Gesetze entwickeln wird. Dadurch ergibt sich ein ganz anderer Charakter an Wohnqualität, der ganz sicher nicht einer ruhigen, gut geplanten und gut organisierten Wohngegend entsprechen wird. In diesem Zusammenhang erscheint mit der gegenwärtige Bodenrichtwert von 350 Euro weit überzogen und müsste angepasst werden.

Stellplätze nicht ausreichend geplant:

Die Anzahl der geplanten Stellplätze (der Stellplatzschlüssel) entspricht überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf und den Erkenntnissen aus dem Umland. Sie erscheint fern der Erfahrungen und Realitäten, allerdings geprägt von ideologischen und politischen Wunschträumen. Das betrifft sowohl die geplanten Stellplätze für die Einwohner, als auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Besucher. Alternativ müssten im Umfeld Reserven vorgehalten werden, z.B. hinter dem Fußgängertunnel am Skandinavien Kai. Dort sind größere Brachen im Nahbereich verfügbar, inkl. Anbindung für den Autoverkehr und dem ÖPNV.

Infrastruktur nicht angepasst:

Es ist im Planungsbereich überhaupt nicht erkennbar, dass die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst wird:

- keine Sozialflächen für die Erwachsenen
- Schulen nicht abgestimmt
- Verkehrsanbindung ohne Anpassung (Engpass Bahnübergang)
- KITA nicht eingeplant
- med. Versorgung nicht angepasst
- Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst

Zeitgleich muss die Infrastruktur geplant, vorbereitet und aufgebaut werden.

Sonderareal (Süden):

Die Planung geht Richtung Süden über die Ostseestraße hinaus und erfasst auch das derzeitigen Flüchtlingsareal. Die Zulassung läuft demnächst aus (versprochen 10 Jahre). Allerdings soll dieses Gebiet nicht angefasst, sondern als Wohn- und Gewerbegebiet deklariert werden. Die Antworten in der Diskussion waren recht neblig.

Weitere Merkmale waren:

- Energiekonzept (offen)
- Entwässerung über Versickerung (völlig absurd bei Sturzregen)
- Schmutzwasserentsorgung (kein Thema)
- Müllentsorgung (rudimentär)
- Fahrweg für die Bauschuttabfuhr offen
- Fahrradstellplätze (völlig offen)
- Emissionsrichtlinie (noch nicht bewertet)
- Baustellenplanung bezüglich des Verkehrs und der Sicherheit während des Baus

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich war am 19.03.2024 bei der Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde und bin Eigentümer einer Wohnung im [REDACTED]

Leider war die Präsentation in vielen Aspekten unverbindlich und nicht aussagekräftig. Hinweise und Kritik einiger Besucher wurden abgespeist:

- wir nehmen das mal mit
- die Zeiten haben sich geändert
- wir müssen 5.000 neue Wohnungen schaffen (egal wie???)

Terminplanung

Zum Thema Rahmenterminplan konnte leider keine Aussage getroffen werden. Das spricht nicht für eine professionelle Vorgehensweise.

Kritikpunkte

Die Baudichte ist viel zu hoch

Aktuell ist dort eine sehr lockere Bebauung mit viel Grünflächen und Bewuchs, im Wesentlichen geprägt durch Wege, offene Plätze und sehr wenig Verkehr. Dieses ist speziell für den größeren Teil der aktuellen Anrainer (ältere Generation) hervorragend geeignet, einen ruhigen Lebensabend zu genießen. Ich denke, dass sich sehr viele Bewohner gerade aus diesem Grunde dort niedergelassen haben. Die vorgestellte Bebauung presst jetzt ca. 140 Wohnungen in diesen Bereich und verändert die soziale Struktur drastisch. Schafft man in diesem Bereich jetzt ein Ghetto und gar einen weiteren sozialen Brennpunkt? Erhaltung der Natur in diesem Gebiet sollte doch eine zentrale Forderung sein. Die Baudichte muss deutlich reduziert werden.

Der Europaweg ist als einzige Zufahrt nicht geeignet

Der Europaweg ist heute eine kleine und enge Nebenstraße. Er wird alleine im Rahmen der Baumaßnahme überfordert und überlastet, wenn hier nicht eine deutliche Verbreiterung vorgenommen wird. Davon ist aber keine Rede. Mit Bezug der neuen Wohnungen wird der Autoverkehr deutlich steigen. Die eingeplanten Stellplatzschlüssel sind eine weltfremde Illusion, aber alleine dieser Verkehr wird zu einer dauerhaften Überlastung der Straße führen und jeder Radfahrer bringt den Verkehr zum Erliegen. Hier muss eine passende Zufahrt hergestellt werden. Als Alternative bietet sich ein Ausbau der Ostseestraße in Richtung Rönnauer Weg an. Hier muss ein kleines Straßenstück (im Bereich Kleines Haff) erweitert werden und führt dann direkt in das vorgesehene Baugebiet, ohne viele Anrainer im Europaweg 2 zu tangieren.

Minderung der Wohnqualität für die aktuellen Anrainer

Aus der aufgelockerten und ruhigen Wohngegend wird durch die hohe Baudichte, das weit höhere Verkehrsaufkommen, die fehlende Infrastruktur und dem damit verbundenen sozialen Stress ein Brennpunkt, der seine eigenen Gesetze entwickeln wird. Dadurch ergibt sich ein ganz anderer Charakter an Wohnqualität, der ganz sicher nicht einer ruhigen, gut geplanten und gut organisierten Wohngegend

entsprechen wird. In diesem Zusammenhang erscheint mit der gegenwärtige Bodenrichtwert von 300 weit überzogen und muss angepasst werden.

Stellplätze nicht ausreichend geplant

Die Anzahl der geplanten Stellplätze (der Stellplatzschlüssel) entspricht überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf und den Erkenntnissen aus dem Umland. Sie erscheint fern der Erfahrungen und Realitäten, allerdings geprägt von ideologischen und politischen Wunschträumen. Das betrifft sowohl die geplanten Stellplätze für die Einwohner, als auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Besucher.

Das Umfeld gibt keinerlei Reserven her und der ÖPNV bietet in seiner Unzuverlässigkeit nicht wirklich eine Alternative. Hier ist ein Wildwuchs und sozialer Konflikt vorprogrammiert. Es müssten im Umfeld Reserven vorgehalten werden, z.B. hinter dem Fußgängertunnel am Skandinavienkai. dort sind größere Brachen im Nahbereich verfügbar, inkl. Anbindung für den Autoverkehr.

Infrastruktur nicht angepasst

Es ist im Planungsbereich überhaupt nicht erkennbar, dass die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst wird:

- keine Sozialflächen für die Erwachsenen
- Schulen nicht abgestimmt
- Verkehrsanbindung ohne Anpassung (Engpass Bahnübergang)
- KITA nicht eingeplant
- med. Versorgung nicht angepasst
- Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst

Schon heute werden im Bereich Travemünde die fehlenden Anpassungen in diesen Bereichen deutlich kritisiert, aber ignoriert. Travemünde wird zugestopft aber nicht organisiert. Von einer Umfassenden Planung und Wohnqualität ist keine Rede. Hauptsächlich Wohnungen zu schaffen, ist sicher nicht der geeignete Weg. Zeitgleich muss die Infrastruktur geplant, vorbereitet und aufgebaut werden.

Sonderareal (Süden)

Die Planung geht Richtung Süden über die Ostseestraße hinaus und erfasst auch das derzeitigen Flüchtlingsareal. Die Zulassung läuft demnächst aus (versprochen 10 Jahre). Allerdings soll dieses Gebiet nicht angefasst, sondern als Wohn- und Gewerbegebiet deklariert werden. Die Antworten in der Diskussion waren recht neblig. Damit wird das Versprechen aufgelöst (10 Jahre) und stellt sich als Beruhigungsspiel dar.

Soviel zur Relevanz und Glaubhaftigkeit von politischen Aussagen.

Weitere Merkmale waren:

- Energiekonzept (offen)
- Entwässerung über Versickerung (völlig absurd bei Sturzregen)
- Schmutzwasserentsorgung (kein Thema)
- Müllentsorgung (rudimentär)
- Fahrweg für die Bauschuttabfuhr offen (Alternative ist oben genannt)
- Fahrradstellplätze (völlig offen)
- Emissionsrichtlinie (noch nicht bewertet)



Bebauungsplan 32.77.00 – Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg - Ostseestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anrainerin/Eigentümerin einer (Zweit-)Wohnung im [REDACTED] bin ich persönlich betroffen. An der Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) am 19.3.2024 konnte ich aus beruflichen Gründen nicht teilnehmen, wurde jedoch von Mitgliedern unserer WEG informiert und habe selber die Pläne und Unterlagen eingesehen.

Ich sehe den Bebauungsplan absolut kritisch und lehne ihn in seiner jetzigen Form ab. Meine Kritik gilt folgenden Aspekten:

Vorgehensweise / Terminplanung

Das „beschleunigte Verfahren“ ist m.E. völlig unangemessen. Die Begründung für dieses Vorgehen mit der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ ist es ebenso, denn das Pommernzentrum ist bereits seit 2014 (also 10 Jahren) nicht mehr in Betrieb, Eile also vorgeschoben. Vielmehr erweckt das Verfahren den Eindruck, dass

- a) den Anrainern/der Öffentlichkeit möglichst wenig Zeit für kritische Fragen und Einwände eingeräumt werden soll (die Ankündigung der Infoveranstaltung erfolgte knapp eine Woche vor dem Termin; die Frist für eine Stellungnahme beträgt – über die Osterfeiertage – nur 2 Wochen) und
- b) Umwelt- und Naturschutzaufgaben unberücksichtigt bzw. als sekundär behandelt werden sollen.

Bei der Infoveranstaltung konnten zudem keinerlei Aussagen zum Rahmenterminplan gemacht werden, was das unprofessionelle Vorgehen unterstreicht.

Zerstörung gewachsenes Quartier / Schaffung Wohnghetto

Aktuell weist das besagte Quartier eine gemischte Nutzung (Miet- und Eigentums- inkl. Ferienwohnungen, Seniorenheim und Altenpflege, Kirche, temporäre Flüchtlingsunterkunft sowie Gastronomie und Kultur-/Seminarzentrum inkl. Gästewohnungen) auf. Es ist ein Ort der Ruhe und Besinnung, an dem es sich „gut lebt“.

Dazu trägt nicht zuletzt die lockere Bebauung auf unterschiedlichen Ebenen bei - mit altem Baumbestand, Grünflächen und Bewuchs. Mit offenen Plätzen und Bänken zum Verweilen, einer offenen, durchdachten Durchwegung und ohne jeglichen Autoverkehr. Speziell für viele der aktuellen Anrainer (ältere Generation) ist dies hervorragend geeignet, um einen ruhigen Lebensabend zu genießen und sich auszutauschen. Auch Bewohnern des Senioren- sowie des Flüchtlingsheims finden hier Möglichkeiten zu Kontakt/Austausch.

Eine Umnutzung (statt Nachnutzung) der Gastronomie- und Kulturflächen durch reine Wohnbebauung macht daraus eine „Monokultur“. Die schiere Anzahl an Wohnungen (140!!!), die dort auf kleiner Fläche entstehen soll, schafft ein (Wohn-)Ghetto. Ein Areal, in dem zu viele Menschen auf engstem Raum und ohne „Sozialflächen“ hausen. Es birgt die Gefahr für das Entstehen sozialer Brennpunkte. Die Anzahl der Wohnungen (Baudichte) ist daher zu allererst und unbedingt zu reduzieren, um das gewachsene Quartier nicht zu zerstören.

Städtebaulicher Entwurf (Abriss + Neubau statt Sanierung, etc.) nicht nachhaltig / Biodiversität gefährdet

In der aktuellen Situation genießt die Schaffung von Wohnraum zweifelsohne einen hohen Stellenwert. Aber sie sollte nicht Priorität über alles haben und nicht um jeden Preis erfolgen.

Der eigentliche Skandal, wenn man es so nennen will, ist m.E. daher nicht die Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken, sondern dass

- einfach abgerissen und neugebaut wird, statt wertvolle Bausubstanz zu erhalten und bestehende Gebäude zu sanieren (nicht ökologisch nachhaltig/umweltverträglich)
- alter Baumbestand nicht geschützt wird, sondern weichen muss („Kompensation“ durch Nachbepflanzung) und zusätzliche Flächen versiegelt werden in einem ohnehin schon gestörten Wasserkreislauf.
- die Biodiversität ebenfalls nicht geschützt, sondern weiter zurückgedrängt wird (auf dem Areal ist u.a. eine üppige Vogelwelt zuhause, auch Feldhasen und Rehe, die vereinzelt das Gelände kreuzen) und zukünftig keinen Platz mehr findet.

Zunehmende Lärmbelastung und Schall (vom Skandinavienkai) zu befürchten

Die Gutachten über schalltechnische Untersuchungen sind für Laien absolut unverständlich und wirken eher wie „Beruhigungspillen“. Offensichtlich wird dort jedoch auch nur die Lärm-/Schallbelastung für die neu entstehenden Wohnflächen betrachtet.

Tatsächlich hat die „Nachverdichtung“ aber Auswirkungen auf den Bestand und zwar wie folgt:

- In der Bauphase ist eine erhebliche Lärmbelastung aller Anrainer (insb. Europaweg 2c) zu erwarten.
- In der Nutzung:
Die Anzahl und Platzierung der Außenstellplätze direkt an der Grundstücksgrenze zur Bebauung Europaweg 2c, die einem „öffentlichen Parkplatz“ gleichen, führt zu einer erheblichen Mehrbelastung tags wie nachts (sowie Wertverlust) für die dortigen Anwohner.
- Der Lärm/Schall vom Skandinavienkai in Richtung Areal, der durch die Hafenerweiterung in den letzten Jahren bereits erheblich zugekommen hat und bei ungünstigem Wind erheblich ist, wird sich vermutlich nochmals verstärken, dergestalt dass der Schall durch die Bebauung (Verlauf in Nord-Süd-Achse) nicht mehr verebben/verklungen kann, sondern künftig auf eine Art „Mauer“ trifft und zur bestehenden Wohnbebauung „zurückschwingt“. Das Gutachten sagt hierzu nichts.

Verkehrsplanung + Anzahl Stellplätze absolut realitätsfern

Die Erschließung des Areals ausschließlich über eine kleine Sackgasse wie den Europaweg (nicht nur während der Bau-, sondern auch während der Nutzungsphase) erscheint bar jeder Vernunft. Schon heute ist die Straße optimal/maximal genutzt – die öffentlichen Parkplätze werden durch Anwohner, Besucher, Pendler (Bahnhof), Dienstleister, etc. frequentiert.

Während der temporären Nutzung des Seminargebäudes Europaweg 3 als „Eventfläche“ (oft frequentiert von 100 Fahrzeugen und mehr) durften Anwohner Zeuge werden von Chaos, Lärm und wild auf Gehwegen abgestellten Fahrzeugen.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze (Stellplatzschlüssel) entspricht zudem überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf. Wie sollen denn 66+30 Stellplätze ausreichen für 140 Wohnungen + ihre Besucher? Das ist absurd!

Im Umfeld gibt es zudem keinerlei Reserven; der ÖPNV bietet in seiner Unzuverlässigkeit (und mangelnden Frequenz) keine Alternative. 310 erwartete Neubewohner (+ ihre Gäste) sollen die wenigen Bus-/Bahnlinien nutzen, die ohnehin nur im ½ bis 1/1-Stunden-Rhythmus verkehren? Hier wäre eine absolute verkehrliche Neuplanung erforderlich!

Sonderareal „urbane Zone“ (südlich Ostseestraße)

Die Bebauungsplan umfasst auch einen Bereich südlich der Ostseestraße, der derzeit durch eine Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Die Tatsache, dass diese Flächen zukünftig auch für Wohnbebauung (+ Gewerbe) genutzt werden können, lässt vermuten, dass sich die Stadt Lübeck von der Zusage, die Unterkunft nach 10 Jahren zu schließen, verabschieden will. Dieser Zeitraum würde in Kürze (2026/27?) auslaufen.

Es steht zu befürchten, dass man sich auf diesem Wege lediglich das Recht verschaffen will, die Unterkunft auch über die Frist hinaus zu betreiben und damit ein Versprechen aus der Vergangenheit zu brechen.

Tatsächlich würden sich eben genau diese Flächen, an die sich aktuell nur Ackerland anschließt, perfekt eignen für eine umfängliche (neue) Wohnbebauung.

Minderung der Wohnqualität + fehlender Bestandsschutz für Anrainer

- Ich habe 2012 eine Wohnung erworben in einem Gebiet, dessen Nutzung mit „Soziales und Kultur“ eine lockere Bebauung in einem lebenswerten Quartier auch für die Zukunft vorsah. Der aktuelle Bebauungsplan macht nicht nur die aufgelockerte Bebauung, sondern auch die Vielfalt zunichte und forciert eine einseitige „Monokultur“ und engste Bebauung zulasten aller Anrainer.
- Ich ging bislang davon aus, dass die BRD ein **Rechtsstaat** ist, in dem **Rechtsstaatlichkeit** und Planungssicherheit gelten. Als gewerblicher wie privater Investor muss man darauf vertrauen können, dass rechtliche Beschlüsse Gültigkeit besitzen bzw. zumindest „Bestandsschutz“ und Übergangsfristen gewährt werden. (Wie z.B., wenn die Bundesregierung das AUS für den Verbrenner beschließt und dies für Neufahrzeuge ab 2035 gilt; Gebrauchtwagen noch etwas länger. Ähnliches muss ich auch in der Bauplanung erwarten können, denn eine Investitionsentscheidung in eine Immobilie kann nicht binnen Tagen/ Monate korrigiert werden.)
Offensichtlich sieht die Hansestadt Lübeck dies anders. Anders kann ich mir nicht erklären, dass mit dem Bebauungsplan 32.77.00 ein Gebiet überplant wird, ohne jegliche Übergangsfristen zu gewähren.

Als Eigentümerin einer Wohnung im [REDACTED] habe ich 2012 eine Wohnung erworben in einem Gebiet, das von Auflagen befreit war. Sie konnte nach Belieben als Ferien-, Dauer- oder Zweitwohnung genutzt werden. Ihre „Interpretation“ des Bestandsschutzes sieht nun vor, dass ich die Wohnung weiter als Zweitwohnung nutzen darf, wenn (da) ich bereits als Zweitwohner*in bereits registriert bin. Wie großzügig!

Keine Rede von Übergangsfristen von 10 Jahren o.Ä., in denen ich die Wohnung mit eben dieser Nutzung weiter veräußern darf. D.h., zukünftig ist die Nutzung der Wohnung nur noch als „klassische“ Ferien- (ausnahmsweise) oder Dauerwohnung erlaubt, was meinen Spielraum für einen Verkauf erheblich einschränkt und mir damit auch einen Wertverlust beschert. Zumal ich in der Kürze der Zeit und der angespannten Marktsituation kaum innerhalb von ein paar Monaten verkaufen kann. Hier fühle ich mich als privater Investor betrogen!

Meine Kritikpunkte fasse ich daher wie folgt zusammen:

- Konzept ist ökologisch nicht nachhaltig (Abriss/Neubau statt Sanierung, plus Versiegelung weiterer Flächen, Rodung alter Baumbestand, Gefährdung der Biodiversität, etc.)
- Schaffung von Monoflächen statt notwendiger Vielfalt (Ghetto statt Quartier, kein „lebenswerter“ Wohnraum)
- Zu dichte (Anzahl Wohnungen) und hohe (Geschosse) Bebauung
- Keine adäquate Infrastruktur (keinerlei Aufenthaltsflächen für Alte, Kinder und Jugendliche, keine Einkaufsmöglichkeiten, keine Kitas, keine medizinische Versorgung, etc.)
- Fehlgeleitetes Verkehrskonzept/zu wenig Parkraum (Stellplätze) für Bewohner + Besucher
- Keine hinreichende Durchwegung des Areals von Nord nach Süd, von Ost nach West (u.a. um den ÖPNV zu erreichen)
- Keine Rechtssicherheit, statt dessen Schlechterstellung (Kappung von Rechten) und Wertverlust für Bestandhalter (Europaweg 2a-c + Ostseestr. 2) statt Bestandsschutz
- Emissions- und Schallschutz für Bestandsanlagen nicht ausreichend geprüft

Der Bebauungsplan sollte dringend überarbeitet, der städtebauliche Entwurf abgeändert werden. Sollte die Schaffung von Wohnraum oberstes Gebot haben, so könnten hierfür ab 2027 die Flächen südlich der Ostseestraße (aktuell Flüchtlingsheim) genutzt werden, deren Nutzung ohnehin in 2 Jahren ausläuft. Auf den Flächen der ehemaligen Ostseeakademie/ Pommernzentrum sollte die Stadt weiterhin versuchen, das Quartier zu beleben/bereichern. Z.B., indem die Gastroflächen umgewidmet werden in Flächen für medizinische Angebote plus Gastronomie plus Nahversorgung (Lebensmittel/Kiosk), ggf. auch für eine KITA o.Ä. . Das Veranstaltungszentrum wiederum könnte weiter für kulturelle Veranstaltungen, aber auch als Bibliothek o.Ä. genutzt werden.

Travemünde ist ein nachgefragter, wachsender Ortsteil von Lübeck. Die Prosperität und Attraktivität des Ostseebades wird dadurch gestärkt, dass es vielfältig und lebenswert ist. Und zwar nicht nur in der Ortsmitte! Hierfür die Voraussetzungen zu schaffen durch eine bedarfsgerechte Infrastruktur (statt ausschl. Wohnraum), wäre m.E. die Aufgabe intelligenter Stadtentwicklung/-planung!

► Sollte der Bebauungsplan nicht überarbeitet werden und den o.g. Kritikpunkten Rechnung tragen, behalte ich mir einen Rechtsstreit vor.

Von:

Gesendet: Montag, 1. April 2024 18:09

An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>

Betreff: Bebauungsplan 32.77.00

Bauvorhaben Travemünde, Europaweg 3 – Bebauungsplan 32.77.00

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf die Präsentation des Bauvorhabens am 19.03.2024 und als Eigentümer einer Wohnung im Europaweg 2 ergeben sich diverse Fragen, welche aus den bisherigen vorliegenden Informationen und Skizzen nicht zu entnehmen sind.

Da sich bei der Anwohnerschaft viele Bedenken gegen das Bauvorhaben ergeben haben, wäre zunächst die Klärung folgender Punkte für uns wichtig:

- 1) Einsicht in den einfachen Lageplan des Baugrundstücks
- 2) Vorstellung des geänderten Bebauungsplanes mit dem Maß der baulichen Nutzung und der textlichen Festsetzung
- 3) Einsicht der Entwurfszeichnungen mit den Außenabmessungen der Gebäude, sowie ihren Geschosshöhen und Traufhöhen.
- 4) Anzahl der PKW-Einstellplätze nach der Stellplatzverordnung
- 5) Lt. Vorentwurf sind ca. 50 Stellplätze für PKW auf dem Grundstück geplant.
Sind zusätzlich Tiefgaragen geplant?
- 6) Wo sind Fahrradabstellanlagen geplant?
- 7) Wo sind Mülltonnenplätze geplant?
- 8) Einsicht in den Bauzeitenplan für das gesamte Bauprojekt
- 9) Baustelleneinrichtung, Zuwegung für die Baufahrzeuge während der Bauphase
- 10) Einsicht in ein Konzept für ausreichende Infrastruktur nach Fertigstellung

Da wir eine Wohnung in erster Reihe zu der geplanten Baustelle haben, wird eine zukünftig angedachte Ferienvermietung in den nächsten Jahren nicht möglich sein.

Bei dem geplanten Bau der Stellplätze direkt an der Grenze zur Wohnanlage Europaweg 2 muss immer darauf geachtet werden, dass weder die Gesundheit noch die Lebensqualität der Nachbarn durch Lärm und Abgase beeinträchtigt wird.

Da wir erhebliche Bedenken haben, möchten wir hiermit über eine eventuelle Baugenehmigung in Kenntnis gesetzt werden.

Falls eine Baugenehmigung erfolgen sollte, behalten wir uns aus genannten Gründen vor Widerspruch einzulegen.

Über eine kurzfristige Antwort und Stellungnahme wären wir dankbar und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Von:

Gesendet: Dienstag, 2. April 2024 10:39

An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>

Betreff: Bebauungsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu den siehe unten aufgeführten Kritikpunkten Bauvorhaben Europaweg habe ich eine weitere Ergänzung. Meine Wohnung befindet sich [REDACTED] mit Blick auf Grünfläche, Bäume und Kirche. Die dichte Bebauung und Anzahl an Etagen sorgt für einen Blick auf Beton. Wohnungsbau muss sein aber in einer abgespeckten Version.

Mit freundlichen Gruß

Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich war am 19.03.2024 bei der Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde und bin Eigentümer einer Wohnung [REDACTED].

Leider war die Präsentation in vielen Aspekten unverbindlich und nicht aussagekräftig. Hinweise und Kritik einiger Besucher wurden abgespeist:

- wir nehmen das mal mit
- die Zeiten haben sich geändert
- wir müssen 5.000 neue Wohnungen schaffen (egal wie???)

Terminplanung

Zum Thema Rahmenterminplan konnte leider keine Aussage getroffen werden. Das spricht nicht für eine professionelle Vorgehensweise.

Kritikpunkte

Die Baudichte ist viel zu hoch

Aktuell ist dort eine sehr lockere Bebauung mit viel Grünflächen und Bewuchs, im Wesentlichen geprägt durch Wege, offene Plätze und sehr wenig Verkehr. Dieses ist speziell für den größeren Teil der aktuellen Anrainer (ältere Generation) hervorragend geeignet, einen ruhigen Lebensabend zu genießen. Ich denke, dass sich sehr viele Bewohner gerade aus diesem Grunde dort niedergelassen haben. Die vorgestellte Bebauung presst jetzt ca. 140 Wohnungen in diesen Bereich und verändert die soziale Struktur drastisch. Schafft man in diesem Bereich jetzt ein Ghetto und gar einen weiteren sozialen Brennpunkt? Erhaltung der Natur in diesem Gebiet sollte doch eine zentrale Forderung sein. Die Baudichte muss deutlich reduziert werden.

Der Europaweg ist als einzige Zufahrt nicht geeignet

Der Europaweg ist heute eine kleine und enge Nebenstraße. Er wird alleine im Rahmen der Baumaßnahme überfordert und überlastet, wenn hier nicht eine deutliche Verbreiterung vorgenommen wird. Davon ist aber keine Rede.

Mit Bezug der neuen Wohnungen wird der Autoverkehr deutlich steigen. Die eingeplanten Stellplatzschlüssel sind eine weltfremde Illusion, aber alleine dieser Verkehr wird zu einer dauerhaften Überlastung der Straße führen und jeder Radfahrer bringt den Verkehr zum Erliegen. Hier muss eine passende Zufahrt hergestellt werden. Als Alternative bietet sich ein Ausbau der Ostseestraße in Richtung Rönnaer Weg an. Hier muss ein kleines Straßenstück (im Bereich Kleines Haff) erweitert werden und führt dann direkt in das vorgesehene Baugebiet, ohne viele Anrainer im Europaweg 2 zu tangieren.

Minderung der Wohnqualität für die aktuellen Anrainer

Aus der aufgelockerten und ruhigen Wohngegend wird durch die hohe Baudichte, das weit höhere Verkehrsaufkommen, die fehlende Infrastruktur und dem damit verbundenen sozialen Stress ein Brennpunkt, der seine eigenen Gesetze entwickeln wird. Dadurch ergibt sich ein ganz anderer Charakter an Wohnqualität, der ganz sicher nicht einer ruhigen, gut geplanten und gut organisierten Wohngegend entsprechen wird. In diesem Zusammenhang erscheint mit der gegenwärtige Bodenrichtwert von 300 weit überzogen und muss angepasst werden.

Stellplätze nicht ausreichend geplant

Die Anzahl der geplanten Stellplätze (der Stellplatzschlüssel) entspricht überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf und den Erkenntnissen aus dem Umland. Sie erscheint fern der Erfahrungen und Realitäten, allerdings geprägt von ideologischen und politischen Wunschträumen. Das betrifft sowohl die geplanten Stellplätze für die Einwohner, als auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Besucher.

Das Umfeld gibt keinerlei Reserven her und der ÖPNV bietet in seiner Unzuverlässigkeit nicht wirklich eine Alternative. Hier ist ein Wildwuchs und sozialer Konflikt vorprogrammiert. Es müssten im Umfeld Reserven vorgehalten werden, z.B. hinter dem Fußgängertunnel am Skandinavienkai. dort sind größere Brachen im Nahbereich verfügbar, inkl. Anbindung für den Autoverkehr.

Infrastruktur nicht angepasst

Es ist im Planungsbereich überhaupt nicht erkennbar, dass die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst wird:

- keine Sozialflächen für die Erwachsenen
- Schulen nicht abgestimmt
- Verkehrsanbindung ohne Anpassung (Engpass Bahnübergang)
- KITA nicht eingeplant
- med. Versorgung nicht angepasst
- Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst

Schon heute werden im Bereich Travemünde die fehlenden Anpassungen in diesen Bereichen deutlich kritisiert, aber ignoriert. Travemünde wird zugestopft aber nicht organisiert. Von einer Umfassenden Planung und Wohnqualität ist keine Rede.

Hauptsächlich Wohnungen zu schaffen, ist sicher nicht der geeignete Weg. Zeitgleich muss die Infrastruktur geplant, vorbereitet und aufgebaut werden.

Sonderareal (Süden)

Die Planung geht Richtung Süden über die Ostseestraße hinaus und erfasst auch das derzeitigen Flüchtlingsareal. Die Zulassung läuft demnächst aus (versprochen 10 Jahre). Allerdings soll dieses Gebiet nicht angefasst, sondern als Wohn- und Gewerbegebiet deklariert werden. Die Antworten in der Diskussion waren recht neblig. Damit wird das Versprechen aufgelöst (10 Jahre) und stellt sich als Beruhigungsspiel dar. Soviel zur Relevanz und Glaubhaftigkeit von politischen Aussagen.

Weitere Merkmale waren:

- Energiekonzept (offen)
- Entwässerung über Versickerung (völlig absurd bei Sturzregen)
- Schmutzwasserentsorgung (kein Thema)
- Müllentsorgung (rudimentär)
- Fahrweg für die Bauschuttabfuhr offen (Alternative ist oben genannt)
- Fahrradstellplätze (völlig offen)
- Emissionsrichtlinie (noch nicht bewertet)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Bebauungsplan 32.77.00
Europaweg / Ostseestraße

Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer einer Wohnung im [REDACTED] mit Blick zur Ostseeakademie. Da wir unsere Wohnung derzeit in der Ferienvermietung haben, ist eine Bekanntgabe des genauen Zeitplanes des Bauvorhabens, wirtschaftlich unabdingbar.

Bei der vorgestellten Bebauung von 125 Wohnungen plus 14 Reihenhäuser erscheint uns das zu beräumende Areal der Ostseeakademie und der angrenzenden Gaststätte viel zu klein. Bezugnehmend auf die Schaffung eines so großem Wohngebietes auf engstem Raum, fragen wir uns, warum keine ausreichend große Tiefgaragenplätze unter jedem Wohnhaus gebaut werden. Damit könnte für die Anrainer in den alten und zukünftigen Wohngebiet die Wohnqualität erhalten werden. In der heutigen Zeit ist es in anderen Städten durchaus gelebter Standard die Fahrzeuge in Tiefgaragen unterzubringen. Somit könnten Stellflächen in Grünflächen umgewandelt werden und der Erholung aller dienen. Im Zuge der Klimaerwärmung ist ausreichend Grün in den Wohngebieten ebenfalls für die heutige Zeit ein Muss. Unserer Meinung nach wird das zu wenig beachtet.

Es wurde in den vorgestellten Bauplänen keine Höhennivellierung genannt und sind für uns auch nicht erkennbar. Wir hoffen das die geplanten Stellplätze, welche lieber mit Tiefgaragenplätzen zu ersetzen sind, nicht in die Wohnzimmer und Terrassen der jetzigen Eigentümern blenden.

Die Ausgleichspflanzungen in Ihren geplanten Stellplätzen von einem Meter Höhe erscheint uns außerdem viel zu niedrig um die vorhandene Wohnruhe beizubehalten. Hier sollte mindestens eine Höhe von 150 cm und versetzt in 2 Reihen in der Grenzbebauung gepflanzt werden, um einen optimalen Lärm- und Sichtschutz zu gewähren.

In Ihrem Exposé ist für uns nicht ersichtlich wie die Zufahrten für die Feuerwehr mit mehreren Löschfahrzeugen für die geplanten Häuser, die Kirche und die bestehenden Häuser sicher gestellt werden kann.

Zur Beibehaltung der derzeitigen guten Wohnqualität fordern wir dringend eine weitere Zufahrt von PKW's für das neue Baugebiet über die Ostseestraße und Rønnauerweg als Entlastung der Anwohner zu überdenken.

In der jetzigen Struktur kann der Europaweg diese Vielzahl an Fahrzeugen nicht kompensieren.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz am Europaweg, wird von Weiterreisenden, derzeit rege genutzt und ist durch die Anbindung der Bahnstation und Bushaltestelle schon jetzt gut ausgelastet.

Bitte bestätigen Sie uns den fristgerechten Eingang der Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan.

Travemünde, den 31.03.2024



26.03.2024

Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich war am 19.03.2024 bei der Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde und bin Eigentümer einer Wohnung im [REDACTED]

Leider war die Präsentation in vielen Aspekten unverbindlich und nicht aussagekräftig. Hinweise und Kritik einiger Besucher wurden abgespeist:

- wir nehmen das mal mit
- die Zeiten haben sich geändert
- wir müssen 5.000 neue Wohnungen schaffen (egal wie???)

Das ist zwar richtig, aber die Politik ist gefordert bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und nicht noch mehr Eigentumswohnungen, die es in Genüge der Anzahl bereits in Travemünde gibt.

Terminplanung

Zum Thema Rahmenterminplan konnte leider keine Aussage getroffen werden. Das spricht nicht für eine professionelle Vorgehensweise.

Kritikpunkte

Die Baudichte ist viel zu hoch

Aktuell ist dort eine sehr lockere Bebauung mit viel Grünflächen und Bewuchs, im Wesentlichen geprägt durch Wege, offene Plätze und sehr wenig Verkehr. Dieses ist speziell für den größeren Teil der aktuellen Anrainer (ältere Generation) hervorragend geeignet, einen ruhigen Lebensabend zu genießen. Ich denke, dass sich sehr viele Bewohner gerade aus diesem Grunde dort niedergelassen haben. Die vorgestellte Bebauung presst jetzt ca. 140 Wohnungen in diesen Bereich und verändert die soziale Struktur drastisch. Schafft man in diesem Bereich jetzt ein Ghetto und gar einen weiteren sozialen Brennpunkt? Erhaltung der Natur in diesem Gebiet sollte doch eine zentrale Forderung sein. Die Baudichte muss deutlich reduziert werden.

Der Europaweg ist als einzige Zufahrt nicht geeignet

Der Europaweg ist heute eine kleine und enge Nebenstraße. Er wird alleine im Rahmen der Baumaßnahme überfordert und überlastet, wenn hier nicht eine deutliche Verbreiterung vorgenommen wird. Davon ist aber keine Rede. Mit Bezug der neuen Wohnungen wird der Autoverkehr deutlich steigen. Die eingeplanten Stellplatzschlüssel sind eine weltfremde Illusion, aber alleine dieser Verkehr wird zu einer dauerhaften Überlastung der Straße führen und jeder Radfahrer bringt den Verkehr zum Erliegen. Hier muss eine passende Zufahrt hergestellt werden. Als Alternative bietet sich ein Ausbau der Ostseestraße in Richtung Rönnaauer Weg an. Hier muss ein kleines Straßenstück (im Bereich Kleines Haff) erweitert werden und führt dann direkt in das vorgesehene Baugebiet, ohne viele Anrainer im Europaweg 2 zu tangieren.

Minderung der Wohnqualität für die aktuellen Anrainer

Aus der aufgelockerten und ruhigen Wohngegend wird durch die hohe Baudichte, das weit höhere Verkehrsaufkommen, die fehlende Infrastruktur und dem damit verbundenen sozialen Stress ein Brennpunkt, der seine eigenen Gesetze entwickeln wird. Dadurch ergibt sich ein ganz anderer Charakter an Wohnqualität, der ganz sicher nicht einer ruhigen, gut geplanten und gut organisierten Wohngegend entsprechen wird. In diesem Zusammenhang erscheint mit der gegenwärtige Bodenrichtwert von 300 weit überzogen und muss angepasst werden.

Stellplätze nicht ausreichend geplant - a

Die Anzahl der geplanten Stellplätze (der Stellplatzschlüssel) entspricht überhaupt nicht dem aktuellen Bedarf und den Erkenntnissen aus dem Umland. Sie erscheint fern der Erfahrungen und Realitäten, allerdings geprägt von ideologischen und politischen Wunschträumen. Das betrifft sowohl die geplanten Stellplätze für die Einwohner, als auch die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Besucher.

Das Umfeld gibt keinerlei Reserven her und der ÖPNV bietet in seiner Unzuverlässigkeit nicht wirklich eine Alternative. Hier ist ein Wildwuchs und sozialer Konflikt vorprogrammiert. Es müssten im Umfeld Reserven vorgehalten werden, z.B. hinter dem Fußgängertunnel am Skandinavienkai. dort sind größere Brachen im Nahbereich verfügbar, inkl. Anbindung für den Autoverkehr.

Stellplätze - b

Laut „Lageplan Konzept mit Quartierspielplatz“, Plan-Nr. 72, gez. pro, Proj.-Nr. 2020 vom 07.03.2024 sind über die Hälfte der PKW Stellplätze (45 unmittelbar längsseitig angrenzend zum Europaweg 2 und 10 rechtsseitig) geplant. Darüberhinaus ist auch die Einfahrt zu den Parkplätzen dazu angrenzend zum Europweg 2.

Diese hohe Konzentration der Stellplätze und des zu erwartenden An und Abfahrt Weges, bzw. Lärms, erhöhte Abgase, und Blick auf Autos, erhöhte Blick auf verfestigte Flächen, ist einseitig zu lasten der Anwohner des Europwegs 2 insbesondere Hausnummer 2c. Bzw. ist dies zu Gunsten der geplanten Bebauung im Europaweg 4, für den überwiegende autofreien Blick ins grüne, Ruhe und autofreien Lärm.

Weiterhin existieren bereits jetzt öffentliche Parkplätze vor dem Europweg 2, und es ist davon auszugehen, dass diese dann als Ausweichfläche für die knappen geplanten Stellplätze im Europweg 4 dienen und sich dadurch der gesamte Verkehr und das Parken am Europweg 2 konzentrieren, so das vom „grünem ruhigem urbanen Leben“ für die jetzigen Anwohner dort nichts bleiben würde und nur für den geplanten Europweg 4, insbesondere für die Hinteren geplanten dann vermutlich teuren Eigentumswohnungen.

Diese stellt eine einseitige und unverhältnismäßigen unmittelbaren Eingriff in die Privatsphäre mit einhegender schlechter Stellung der Anwohner im Europweg 2, auch im materiellem Sinne des Wertverlustes.

Dies ist somit nicht hinnehmbar und steht im Gegensatz § 49, Nr. (2) Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO)

Im weiteren Sinne stellt sich generell die Frage, warum für ein modernes in Verbindung mit ihrem öffentlichen Mobilitäts und urbanen grünen Lebensform Konzept weitere Flächen für Stellplätze verfestigt werden, wenn, wie vermutlich, die geplanten Häuser sowieso unterkellert werden und dann nicht einfach mehr Tiefgaragen Plätze geschaffen werden.

Infrastruktur nicht angepasst

Es ist im Planungsbereich überhaupt nicht erkennbar, dass die Infrastruktur dem zusätzlichen Bedarf angepasst wird:

- keine Sozialflächen für die Erwachsenen
- Schulen nicht abgestimmt
- Verkehrsanbindung ohne Anpassung (Engpass Bahnübergang)
- KITA nicht eingeplant
- med. Versorgung nicht angepasst
- Einkaufsmöglichkeiten nicht angepasst

Schon heute werden im Bereich Travemünde die fehlenden Anpassungen in diesen Bereichen deutlich kritisiert, aber ignoriert. Travemünde wird zugestopft aber nicht organisiert. Von einer Umfassenden Planung und Wohnqualität ist keine Rede. Hauptsächlich Wohnungen zu schaffen, ist sicher nicht der geeignete Weg. Zeitgleich muss die Infrastruktur geplant, vorbereitet und aufgebaut werden.

Sonderareal (Süden)

Die Planung geht Richtung Süden über die Ostseestraße hinaus und erfasst auch das derzeitigen Flüchtlingsareal. Die Zulassung läuft demnächst aus (versprochen 10 Jahre). Allerdings soll dieses Gebiet nicht angefasst, sondern als Wohn- und Gewerbegebiet deklariert werden. Die Antworten in der Diskussion waren recht neblig. Damit wird das Versprechen aufgelöst (10 Jahre) und stellt sich als Beruhigungsspiel dar.

Soviel zur Relevanz und Glaubhaftigkeit von politischen Aussagen.

Weitere Merkmale waren:

- Energiekonzept (offen)
- Entwässerung über Versickerung (völlig absurd bei Sturzregen)
- Schmutzwasserentsorgung (kein Thema)
- Müllentsorgung (rudimentär)
- Fahrweg für die Bauschuttabfuhr offen (Alternative ist oben genannt)
- Fahrradstellplätze (völlig offen)
- Emissionsrichtlinie (noch nicht bewertet)

Von:

Gesendet: Donnerstag, 4. April 2024 22:39

An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße

betr. Aktuelles Beteiligungsverfahren

hier: Anregungen, Bedenken oder Fragen zu der vorliegenden Planung

Bebauungsplan-Entwurf 32.77.00 – Europaweg / Ostseestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer [REDACTED], sind wir vom Bebauungsplan-Entwurf direkt betroffen.

Folgende Bedenken haben wir hierzu:

1. Nutzungsvielfalt

Unsere Wohnanlage wurde 2012 gebaut. Sie wurde mit Genehmigung der Stadt Lübeck zum Zweck und in der Ausführung entsprechend für Dauer-, Neben- und Ferienwohnungsnutzern erbaut und auch bisher so genutzt. Es wurde vom Bauträger damals nicht mehr als nötig gebaut. Die Wohnungen sind sehr klein gebaut (ca.48qm) und daher gut für diese Zwecke. Sie wurden im Laufe Jahre von den gleichen Eigentümern variabel und der Lebenssituation angepasst genutzt.

Fragen:

1.

1. **Stimmt es, dass diese Nutzung nach nur ca. 12 Jahren durch die Stadt Lübeck im Bebauungsplan eingeschränkt werden soll und nur vorhandene Eigentümer und ihre Verwandten 1.+2.Grades die bisherige Nutzungsvielfalt haben werden?**
2. **Wie viele Wohngebiete und Bebauungspläne wurden in den vergangenen 12 Jahren in Travemünde aufgestellt und wie viele Wohneinheiten wurden und werden damit geschaffen?**
3. **Wie viele Wohneinheiten in Travemünde haben oder werden die gleichen Nutzungseinschränkungen bekommen?**
4. **Welche weitere Fälle in Lübeck und Travemünde gab es bzw. sind geplant, in denen derartige oder ähnliche Nutzungseinschränkungen mehrere Jahre nach Baubeginn erfolgten?**
5. **Werden alle Betroffenen schriftlich über die Nutzungseinschränkungen informiert?**

Daher haben wir, und sicherlich auch viele andere Betroffene, massive Einwände:

Die Planungen der Stadt in diesem Bebauungsplan stößt auf technische Grenzen der Wohnanlage Europaweg 2a bis 2c, da diese bei der Erstellung nicht mit hauptsächlichlicher Dauernutzung, insbesondere im Winter, geplant und gebaut wurde.

Außerdem beraubt sie den Wohnungen in Zukunft dem damaligen Zweck und der bisherigen Nutzung. Zukünftigen Käufern wird das Recht genommen die Wohnungen als Neben- oder Ferienwohnung zu nutzen. Das wird einen ganz erheblichen Wertverlust bedeuten.

Letztlich bedeutet die Planung für uns eine Art Enteignung, so dass wir die Rechtmäßigkeit

der Planung bezweifeln. Diese Art stiller Enteignung ist deshalb besonderes verhängnisvoll, weil der Erwerb der Wohnung seinerzeit vielfach als Altersversorgung geplant war.

Wir weisen darauf hin, dass Eigentümer durch die Ferienvermietung für Lübeck und Travemünde Einkommensteuer, Zweitwohnsitzsteuer und Tourismusumsatz erbringen. Diese haben kein kommunales Stimmrecht und greifen daher auch nicht in die Selbstverwaltung der ansässigen Travemünder ein.

Viele Urlauber mittleren Einkommens können sich in ihrem Jahresurlaub nicht die neu erbauten Ferienwohnungen in erster Lage leisten und/oder möchten die Ruhe am Ortsrand von Travemünde buchen. Steigende Vermietungszahlen zeigen das. Wir haben viele Feriengäste, die die Lage direkt am Bahnhofpunkt Skandinavienkai mit direkter Anbindung an die Lübecker Innenstadt und an den Fernradweg-Schleswig-Holstein, den deutschen Ostseeküstenradweg, schätzen und mit ihren Fahrrädern nutzen. Diese würden in umliegende Orte im Kreis Ostholstein abgedrängt werden.

Festzustellen ist auch, dass eine im Plan genannte Sicherung für Wohnzwecke durch die Beschränkung der Nutzungsvielfalt nicht stattfindet, da die Anzahl der Dauerwohnenden zuvor nicht höher war und daher nicht sinkt und damit kein Risiko für die Stadt darstellt. Die Nutzungsvielfalt ermöglicht älter werdenden Eigentümern die eigene Wahl dort nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben als Dauerwohnende sesshaft zu werden, was in der Nachbarschaft schon bei mehreren Eigentümern der Fall war. Daher hat sich hier auch nach mehr als 12 Jahren ein vielfältiges Bild innerhalb der Nutzung bewahrt, Wohnraum ging nicht verloren und muss daher nicht gesichert werden.

Wir haben daher

massive Einwände gegen diese Beschränkungen.

Erschwerend kommt hinzu, dass Entschädigungen dieser Wertminderungen ausgeschlossen werden. Dieses werden wir mit Miteigentümern des betroffenen Europawegs und der Ostseestraße rechtlich prüfen und behalten uns vor, dagegen anzugehen.

2. Allgemeine Parkplatzsituation

Die vorgenommenen Parkplatzschlüssel sind für eine Stadt, für Lübeck oder vergleichbare Städte, vermutlich erprobt und bewährt. Für den Rand des kleinen Orts Travemünde, besser des Ortsteils Rönna, der hier fast schon ländlich geprägt ist und für Reihenhäuser in denen überwiegend Familien wohnen, haben wir Bedenken, dass es, den wahren Lebensumständen entsprechend, viel zu gering ist.

Fragen:

2.

1. **Warum ist er für Personen in den geplanten Reihenhäusern geringer als in den bestehenden Häusern im Plangebiet?**
2. **Warum ist er für Personen in den geplanten Mehrfamilienhäuser geringer als in den geplanten Reihenhäusern im Plangebiet?**
3. **Warum ist er abweichend davon für sozial geförderten Wohnraum noch viel geringer? Das wirkt sehr befremdlich und sozial diskriminierend.**

Das keine Besucherparkplätze für 140 neue Wohneinheiten und lediglich vier Besucherparkplätze für eine Kirche geplant sind, halten wir für absolut unzureichend. Hier wird vorhandenen Bewohnern zukünftig der Parkraum eingeengt, was zu Spannungen innerhalb des Wohngebiets führen wird.

Wir haben auch Bedenken, dass der tatsächliche Bedarf an Parkraum deutlich höher als geplant sein wird. Für die Bewohner des Plangebiets ist die erste Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel des täglichen Bedarfs erst in mehr als 1,6 km Entfernung, die erstmögliche Auswahl zum Einkauf ab dem oberen Teil des Gneversdorfer Wegs in ca. 1,9 km und nach zwei Bahnquerungen. Auch andere Besorgungen können ohne Auto mit Bus und Bahn nur in zwei Himmels-Richtungen erfolgen. Ein Nahverkehrs-Netz wie in einer Stadt gibt es nicht. Auch an den nächsten drei Bahnhofpunkten (Fahrten einmal jede Stunde je Richtung) sind keine Lebensmittel-Läden vorhanden.

Der öffentliche Parkplatz Europaweg/Bahnhaltestelle Skandinaivenkai, wird jahreszeitlich unterschiedlich stark genutzt. Darunter sind überwiegend Bahn-Nutzern, die ihn als Park&Ride-Parkplatz nutzen. Er würde durch die jetzt geplanten Neubauten mit geringen Parkplatzschlüsseln häufig überfüllt sein.

Schon jetzt wird in saisonalen Hoch-Zeiten wild am Straßenrand und damit auf Grünstreifen und in der Natur um die Station geparkt. Das würde sich mit einem so geringen Parkplatzschlüssel deutlich verschlimmern. Auch Parkplätze auf der anderen Seite der Bahnlinie würden hieran wenig ändern, da die Wege zu weit würden.

Selbst wenn in der Zukunft Bewohner weniger Autos haben werden, würden durch diesen Bebauungsplan die Park&Ride-Möglichkeiten in Travemünde-Skandinavienkai eingeschränkt und die Parkplatzsituationen an anderen Stationen verschärft werden. Das bedeutet auch, dass der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln für ländliche Bewohner eingeschränkt wird, sie würden zu mehr und längeren Fahrten mit dem Auto gedrängt werden.

Wir sehen es als erforderlich an, dass das Umsteigen und Umdenken vom Auto weg auf öffentliche Verkehrsmittel nicht durch Einschränkungen, wie in der Planung vorgesehen, sondern nur durch Angebote an Parkraum erreicht werden kann.

3. Nahversorgungseinrichtungen

Bis zum Verkauf des Geländes der Pommern-Akademie gab es jahrzehntelang ein gut besuchtes, von vielen geschätztes Restaurant („Vineta“) als einziges Nahversorgungs-Angebot im weiten Umkreis. Gerade ältere Personen und Personen ohne Auto haben dieses gerne genutzt, der Betrieb war für die Betreiber rentabel. Dieses musste gegen den Willen der Betreiber schließen, da ihm der neue Eigentümer ersatzlos gekündigt hatte. Das empfanden viele Bewohner des Plangebiets und Feriengäste als sehr negativ.

Durch den neuen Bebauungsplan haben wir Bedenken, dass ein derartiges Nahversorgungs-Angebot in allen Bereichen zukünftig sogar ausgeschlossen wird. Es wäre nicht einmal ein Arzt, Kiosk, Bäckereifiliale oder Zeitungsladen möglich. Kleingewerbetreibende wurden verdrängt und werden zukünftig ausgeschlossen.

Frage:

3.1. Ab welcher Bewohnerzahl würde eine Nahversorgung von ihrer Seite als nötig erachtet werden?

Denn zusätzlich haben wir Bedenken, dass neue Bewohner aufgrund der Wohnungsnot zuziehen (müssen), aber trotz Nachverdichtung und erhöhter Bevölkerungszahl immer noch keine Nahversorgung in diesem Gebiet als nötig angesehen wird. Bewohner würden in das Auto gedrängt werden, da diese nicht für jeden Weg Bus und Bahn nehmen werden.

Wir sehen es als erforderlich an, dass diese Nahversorgungsanlagen weiterhin möglich sein müssen.

• 4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Leider war die Frist zur Beteiligung an diesem Bebauungsplan-Entwurf sehr kurz gesetzt. Gerade einmal zwei Wochen ist für betroffene Privatpersonen, die sich in die Materie einer Bebauungsplanverfahren einarbeiten müssen, sehr kurz.

Wir möchten daher für diesen Personenkreis eine

Fristverlängerung bis zum 26.04.2024

hiermit beantragen. Wir denken, sie ersparen sich damit viele Einwände im zweiten Beteiligungsverfahren.

Fragen:

4.

- 1. Wie lange und bis wann ist die Frist für die Träger öffentlicher Belange an diesem Bebauungsplan-Entwurf?**
- 2. Warum kann die Frist für betroffene Privatpersonen nicht verlängert werden?**

3. **Was passiert mit Stellungnahmen von Privatpersonen, die nach Fristende bei ihnen eintreffen? Werden diese auch berücksichtigt?**
4. **Werden wir schriftlich über die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten informiert?**
5. **Welche Frist benötigen sie zur Beantwortung unserer Stellungnahme?**

Mit freundlichen Grüßen

Von:

Gesendet: Donnerstag, 4. April 2024 23:20

An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>

Betreff: Stellungnahme zum Bauvorhaben Europaweg 3 / Bebauungsplan 32.77.00, Travemünde

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Name ist [REDACTED] und ich bin Eigentümer einer Wohnung [REDACTED]. Ich möchte hiermit meine Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben Europaweg 3 (Bebauungsplan 32.77.00) in Travemünde zum Ausdruck bringen, nachdem ich am 19.03.2024 an der Vorstellung der Stadt Lübeck zu den Details des oben genannten Bauvorhabens teilgenommen habe. Ich bin als Eigentümer der oben genannten Wohnung von dem Bauvorhaben Europaweg 3 betroffen.

Die Präsentation am 19.03.2024 hat viele Fragen offen gelassen und die Reaktionen auf kritische Nachfragen waren unbefriedigend. Die Aussagen – „wir nehmen das mal mit“, „die Zeiten haben sich geändert“ und „wir müssen 5.000 neue Wohnungen in Lübeck schaffen“ – erscheinen mir ausweichend und nicht zielführend.

Die vorgeschlagene Baudichte gefährdet den Charakter der bisher ruhigen Wohngegend und wird die soziale Struktur und Lebensqualität erheblich verändern. Die vorgesehenen 15 Reihenhäuser und 125 Wohnungen überschreiten das für diesen Bereich Verträgliche.

Der Europaweg als alleinige Zufahrt ist für das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausgerichtet. Eine Alternativlösung über die Ostseestraße würde eine erhebliche Entlastung darstellen.

Des Weiteren sind die geplanten Stellplätze vollkommen unzureichend. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel berücksichtigt weder den aktuellen Bedarf noch die Notwendigkeit von Besucherparkplätzen. Eine Überplanung unter Einbeziehung von Parkreserven erscheint unerlässlich. Ein Verweis auf den ÖPNV und eine geringere Nutzung von Kraftfahrzeugen für private Zwecke ist zwar ideologisch motiviert, trifft jedoch nicht die Realität.

Die Infrastruktur des Gebiets – medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Sozialflächen, Schulen und Kitas – wird durch das Bauvorhaben nicht adäquat ergänzt, was zu weiteren Engpässen führen wird.

Im übrigen weise ich darauf hin, dass während der langen Bauphase mit erheblichen Mietausfällen zu rechnen ist, die zivilrechtliche Ansprüche begründen. Das wurde nicht thematisiert. Gibt es dazu bereits eine geplante Vorgehensweise?

Zusammenfassend halte ich es für unabdingbar, dass die derzeitige Planung des Bauvorhabens umfassend überdacht wird, um die Qualität und den Charakter der Wohngegend zu bewahren und die Bedürfnisse aller Anwohner – ob direkt vor Ort wohnhaft oder als Eigentümer betroffen – zu berücksichtigen.

Ich erwarte eine zeitnahe Antwort auf meine Einwendungen und eine ernsthafte Berücksichtigung dieser, verbunden mit einem Lösungsansatz. Bitte teilen Sie mir mit, wie der Prozess weitergeführt wird und wie ich an zukünftigen Entscheidungen teilhaben kann.

Mit freundlichen Grüßen

Von: [REDACTED]
Betreff: WG: Stellungnahme frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Datum: 8. April 2024 um 11:12
An: [REDACTED]

JZ

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. April 2024 13:12
An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>
Betreff: Stellungnahme frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Aufstellung BPlan Ostseestraße / Europaweg werden folgende Anregungen gegeben:

- I. Nr. 4.1. der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan – Entwurf Ostseestraße / Europaweg:

Hier muss WA 5 um die Zulässigkeit von Tiefgaragen ergänzt werden, da eine Tiefgarage Europaweg 2 a bis c im Bestand vorhanden ist.
- II. Es wird darum gebeten, die Entwässerung z.B. durch Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens im Hinblick auf zukünftige Starkregenereignisse zu verbessern. Schon jetzt stellt sich die Entwässerungssituation grenzwertig dar. Zur Vermeidung von Problemen für Bewohner und Eigentümer für die Bausubstanz und an Hab und Gut wird um Berücksichtigung gebeten.

Ich bitte den Erhalt dieser Mail zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
(Eigentümer [REDACTED])

Von: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplan 32.77.00 - Europaweg / Ostsee- Einwand
Datum: 8. April 2024 um 11:12
An: [REDACTED]

JZ

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. April 2024 20:03
An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>
Betreff: Bebauungsplan 32.77.00 - Europaweg / Ostsee- Einwand

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg / Ostsee möchte ich folgende Einwände vorbringen:

„Mit Aufgabe der Ostsee-Akademie, die Kernstück des Pommernzentrums war, ist der Funktionszusammenhang mit dem übrigen Siedlungsgefüge nicht mehr gewahrt. Ein weiteres Ziel ist daher die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Soziales und Kultur zu einem allgemeinen Wohngebiet und einem urbanen Gebiet (Fläche südlich der Ostseestraße). Das urbane Gebiet ermöglicht eine bauliche Nutzung zu Wohn- und Gewerbezwecken mit unterschiedlichen Nutzungsanteilen.“

Was kann man sich unter dem Begriff „Gewerbe“ vorstellen ?
Eine Bäckerei ? Ein kleines Geschäft ?
Ein Zentrallager von Amazon ?

Solange , dies nicht klar definiert ist widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan zu Gewerbe.

Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplan Europaweg/Ostseestrasse
Datum: 8. April 2024 um 11:13
An: [REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. April 2024 21:27
An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>
Betreff: Bebauungsplan Europaweg/Ostseestrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe heute durch Zufall von den neuen potenziellen Bebauungsplan gehört. Ich selbst bin Wohnungseigentümers in der [REDACTED]. Persönlich finde ich es schade, bisher noch keine Information bekommen zu haben. Grundsätzlich finde ich die neuen Pläne gut, da so Travemünde die Chance bekommt zu wachsen und auch durch die Gewerbemöglichkeit sich neuen Unternehmen ansiedeln können. Allerdings finde ich die Pläne bezüglich der Ferienvermietung fraglich. Sollten die Vermietungen schwieriger werden können weniger Touristen kommen und die Kaufkraft fehlt. Zudem schätzen einige Personen gerade die Möglichkeit eine Wohnung etwas außerhalb von der Vorderreihe mit Annehmlichkeiten wie dem Schwimmbaden und der Sauna zu buchen und zu genießen. Ein bestimmter Kreis könnte somit ausgeschlossen werden. Ich selbst kenne Travemünde schon seit meiner Kindheit und kenne die Vorzüge. Auch in dem Objekt in der Ostseestrasse herrscht ein Gleichgewicht zwischen Eigennutzung und Vermietung. Hier könnte der Eingriff einen erheblichen Einfluss haben und besonders jüngere Menschen werden nicht mehr in dieses Objekt kommen.

Mit der Neuerung können viele neue Chancen für Travemünde entstehen und mir liegt es am Herzen, dass Travemünde weiterhin so eine schöne Stadt bleibt. Allerdings möchte ich zu bedenken geben, dass die Vermietungsoptionen und Nutzungen noch einmal überarbeitet werden müssen. Perspektivisch kann ich mir selbst vorstellen später dauerhaft in Travemünde zu wohnen und meine Ferienwohnung in eine selbst genutzte dauerhafte Wohnung umzuwandeln.

Viele Grüße [REDACTED]

Von meinem iPhone gesendet

Von: [REDACTED]
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren B-Plan Ostseestr. / Europaweg
Datum: 8. April 2024 um 11:13
An: [REDACTED]

JZ

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. April 2024 21:39
An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren B-Plan Ostseestr. / Europaweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die am 19.03.2024 vorgestellten Planungen habe ich mit großem Interesse zu Kenntnis genommen. Ich bin persönlich von diesen Planungen betroffen, weil ich seit über 15 Jahren in der [REDACTED] dauerhaft wohne.

Grundsätzlich ist eine Reaktivierung des brachliegenden Pommernzentrums durch Wohnungsbau sehr zu begrüßen. Allerdings erscheinen mir die Vorstellungen der Planverfasser unter Berücksichtigung der Investoreninteressen sehr auf Gewinnoptimierung ausgerichtet zu sein. Die vorgestellten Gebäude wirken in ihrer Kompaktheit erdrückend, überdimensioniert und wenig Rücksicht nehmend auf die vorhandenen umliegenden Gebäude.

Warum wird nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im B-Plan Gestaltungsvorschriften zu erlassen, wie z. B. die Fassadenausführung in Klinkerbauweise oder die Dachformen als Walm- oder Satteldach? Dadurch könnte es zu einer verbesserten Akzeptanz der Neubauten kommen.

Warum werden hier nicht die Ziele der Energiewende gefördert, z. B. durch die Berücksichtigung einer Energieversorgung auch der umgebenden Gebäude durch ein Blockheizkraftwerk und die Errichtung von Ladepunkten für E-PKW?

Durch die vorgestellte Bebauung wird es in der Umgebung zu verstärkten Verkehrsproblemen kommen. Hier gibt es entgegen der Auffassung der Referentin schon heute erhebliche Probleme, die häufig zu Verspätungen der Buslinie 33 führen. Hier sollte im Rahmen der Bebauungsplanung über eine verbesserte Linienführung des Busses nachgedacht werden.

Etliche der vorhandenen größeren Bäume im Bereich des Pommernzentrums wurden nicht in den Planungen als schützenswerter Bestand aufgeführt. Werden diese an anderer Stelle ersetzt?

Besonders problematisch erscheint mir die Ausweisung des Gebiets südlich der Ostseestraße als "urbanes Gebiet" zu sein. Leider wurden entsprechende Nachfragen z. B. zum Anteil einer möglichen Gewerbenutzung, zur Erläuterung des Begriffs "die Wohnnutzung nicht wesentlich störendes Gewerbe" etc. aus Zeitgründen nicht mehr beantwortet. Hier steht zu befürchten, dass es tatsächlich zu erheblichen Wohnnutzungseinschränkungen kommen kann, sei es durch Lärm, Staub, vermehrten Such- und Zielverkehr und weiter steigenden Parkdruck. Letztendlich wird befürchtet, dass dieses Gebiet später durch eine Stichstraße an die B 76 angeschlossen wird, die

dann die zweite Zufahrt nach Travemünde darstellen könnte - zu Lasten der ansässigen Wohnbevölkerung.

Ich bitte Sie meine Anregungen und Bedenken im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen





Von: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplan 32.77.00 Europaweg/Ostseestraße Stellungnahme/Widerspruch
Datum: 8. April 2024 um 11:14
An: [REDACTED]

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. April 2024 21:40
An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>
Betreff: Bebauungsplan 32.77.00 Europaweg/Ostseestraße Stellungnahme/Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst begrüße ich, dass der aktuell unbewohnte und ungenutzte Teil des Pommernzentrum neu erschlossen und anders gestaltet werden soll.

Bedenken bzgl. des vorgebrachten Entwurfes habe ich insbesondere der Gestaltung im Bereich südlich des aktuellen Restaurants Vineta.

Hier stehen einige ältere Bäume, die mit ihrem Grün deutlich prägend sind. Diese sind mir nicht in der Planung als erhaltungswürdig gekennzeichnet. Eine solche grüne Lunge sollte hier erhalten bleiben. Dieses Bild und der Charakter sollte speziell in der Abseits vom Travemünder Trubel einer Vorderreihe erhalten bleiben. Die Qualität des Standortes als Erholungsgebiet für Bewohner und Besucher ist dringend erhaltungswürdig. Dies gilt auch insbesondere für die geplante Änderung im Bereich südlich der Ostseestraße. Eine solche geplante Nutzungsänderung inklusive Gewerbe greift an dieser Stelle zu massiv in die bisherige Wohnumfeldsituation ein und verändert massiv die jetzige Wohnqualität und Charakter der Region.

Inwieweit die jetzige Planung in das bestehende Umfeld eingreift bitte ich zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Hamburg, den 04. April 2024

Bebauungsplan 32.77.00 - Europaweg / Ostseestraße

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtplanung,

gerne möchten wir Ihnen gerne auf diesem Wege als Eigentümer [REDACTED] eine Stellungnahme zum oben genannten Entwurf des Bebauungsplanes sowie dessen Erläuterungen einreichen.

Im Folgenden werden wir zu den Eckpfeilern des Entwurfes in kurzen Absätzen Stellung nehmen. Es ist uns dabei wichtig zu betonen, dass wir eine Änderung des Bebauungsplanes begrüßen und viele der im Entwurf enthaltenen Bausteine als richtig und wichtig beurteilen.

Dazu zählen positiv hervorgehoben:

Die Schaffung von dringend benötigten neuen Wohnraum durch die vier Baufenster im Bereich der alten Akademie sowie dem ehemaligen Restaurant. Diese Fläche Sinnhaft durch neuen Wohnraum zu nutzen, begrüßen wir sehr. Travemünde bedarf einem dem Tourismus angeglichenen Angebot an Wohnraum für Einwohner sowie Saisonarbeiter.

Dazu zählt auch die Errichtung von Sozialwohnung, die in unseren Augen dringend für z.B. für Hotel- und Gastropersonal gebraucht wird, um einer Verdrängung und Zuständen wie auf Sylt, entgegenwirken zu können. Die Quote von 30% schätzen wir als zielführend ein, um einen nachhaltigen Mix zu gewährleisten.

Damit geht unserer Meinung nach auch eine Aufwertung des gesamten Gebietes westlich der Ivendorfer Landstraße einher. Dies wird durch die öffentliche Grünfläche samt Spielplatz und Wegekonzept gestützt.

Die Anordnung der Baufenster, die Ausweisung als allgemeine Wohngebiete, sowie die gewählte Gebäudehöhe sind in sich stimmig und passen sich den umliegenden Gebäuden an. Die aufgelockerte Bebauung wie im Konzeptplan von Nordprojekt nimmt den Neubauten die "Wucht", es wäre sehr zu begrüßen, wenn dies auch wirklich umgesetzt wird und nicht vier durchgehende Baukörper.

Des Weiteren begrüßen wir die Ausweisung südlich der Ostseestraße als urbanes Gebiet, um dort mittelfristig nicht störendes Gewerbe und Wohnraum kombinieren zu können. Auch dies kann zur Aufwertung des Viertels z.B. durch einen Kiosk, Bäckerei oder Restaurant beitragen, die eine Art Nahversorgung darstellen.



Als Kritisch zu betrachtenden Punkte:

Im Gesamtkonzeptes des Entwurfes gibt es allerdings auch zwei Bausteine, die wir kritisch sehen und hier Einwände haben, die hoffentlich diskutiert und berücksichtigt werden können.

Dazu zählt die skizzierte Parkplatzsituation im Neubaugebiet.

Der Schlüssel ist nach unserem Wissen aktuell mit 0,8 bzw. 0,6 pro WE festgelegt. Allerdings betrachten wir diese aktuell als nicht realitätsnah. In den nächsten Jahrzehnten wird sich hoffentlich auch die Mobilität weiter entzerren und Autos wieder durch allgemeine Transportmittel abgelöst werden. Bis dies allerdings geschieht, werden die Parkplätze wie eingezeichnet (ober- und unterirdisch) nicht ausreichend sein.

Für uns steht die Frage im Raum, ob die Stadt sich dahingehend alternativkonzepte überlegt hat oder die Übernahme der Kosten für eine Schranke zusichert wenn die Parkplatzanzahl nicht erhöht wird.

Diese Schranke würde die Parkplätze der WEG der Ostseestraße 2/2a sowie denen des Pflegeheimes, vor unerlaubten Nutzern / Parkenden des dann anrainenden Neubaus auf Höhe des alten Restaurants, schützen.

Das Haus der Ostseestraße Nr. 2 (Ernst-Moritz-Arndt-Haus) ist seit der Erbauung im Jahre 1988 als Gemeinschaftsort für alle Menschen, speziell aber als Ferien- sowie 2. Wohnsitz gedacht. Ursprünglich für Menschen, die aus den ehemaligen Pommerschen Gebieten kamen, heute für deren Nachfahren sowie weiteren Eigentümern und Gästen. Das Haus, samt Eingangsbereich und Reinigungsservice, lebt sehr gut mit der aktuellen gemischten Nutzung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen.

Dieses sehen wir trotz der untenstehenden Änderung in Gefahr:

Der Ausschluss von Nebenwohnungen gilt nicht, sofern sich eine betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans im Eigentum befand und die Wohnung durch die Eigentümer:innen selbst oder nahe Verwandte weiter genutzt wird.

Hierdurch wird ein Vertrauensschutz für all jene Eigentümer:innen berücksichtigt, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Eigentum einer betreffenden Wohnung befanden bzw. diese bereits als Nebenwohnung genutzt haben. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden.

Denn wie auch aktuell schon, werden auch zukünftig immer wieder Ferienwohnungen in Dauerwohnsitze, als z.B. Alterswohnsitze umgewandelt. So wie wir den Passus verstehen, können diese Somit auch nicht mehr, nach z.B. Erbgung der Nachfahren, wieder in Ferienwohnungen umgewandelt werden.

Nach unserer Einschätzung könnte in 15-20 Jahren das Haus somit ein 80-90% reines Wohnhaus sein, was nicht dem Sinn und Zweck Rechnung trägt. Nachdazu würde der Reinigungsservice dann sicherlich aufgrund geringer Einnahmen das Haus verlassen, für die verbliebenen Ferienwohnungen wäre das fatal.

[REDACTED]

Wir sind mit [REDACTED] selbst betroffen, welches wir erst jüngst gekauft haben und aktuell an eine Seniorin vermietet ist. Je nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, wird uns die Möglichkeit genommen, unsere Wohnung später selbst zu Ferien- oder Zweitwohnungszwecken nutzen zu können. Dies war aber noch im Kaufprozess 2023 garantiert, solange sich insgesamt das Verhältnis des Hauses im Gleichgewicht bleibt.

Wir bitten Sie daher, in Bezug auf die Ostseestraße 2, den aktuell gut gelebten Grundsatz der 50/50 Koexistenz von Ferien und 1. Wohnsitz, anders als durch den bisherigen schriftlichen Beschluss, zu sichern.

Dies könnte beispielsweise dadurch erfolgen, dass nicht eine generelle Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen verboten wird, sondern im Bebauungsplan festgehalten wird, dass z.B. die Stadt und die Verwaltung des Gebäudes dazu verpflichtet sind, dies sicherzustellen. In den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten hat dies sehr gut funktioniert.

Wir glauben, dass dies eine deutlich sinnhaftere Lösung wäre und nicht eine auf Jahrzehnte gedachte Einbahnstraße hin zu einem reinen Wohnhaus ist.

Wir würden uns freuen, wenn Sie sich unter den in der Kopfzeile stehenden Kontaktdaten bei uns zurückmelden und über die aufgeworfenen Thematiken ins Gespräch kommen.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Betreff: WG: Einwände / Anregungen zum Bebauungsplans 32.77.00 - Europaweg / Ostseestraße
Datum: 8. April 2024 um 11:17
An: [REDACTED]

JZ

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 6. April 2024 10:52
An: bebauungsplanung <bebauungsplanung@luebeck.de>
Betreff: Einwände / Anregungen zum Bebauungsplans 32.77.00 - Europaweg / Ostseestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Miteigentümer einer Wohnung im Hause [REDACTED] und habe durch Zufall von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes erfahren, da ich nicht in Lübeck sondern in [REDACTED] meinen Erstwohnsitz habe.

Die genauen Adresdaten können Sie unten der Signatur entnehmen.

Zur geplanten Änderung habe ich folgende Hinweise:

1. Grundsätzlich finde ich es gut, dass nunmehr die beiden „Lost-places“, das ehemalige Restaurant Vineta und das „Pommernzentrum“ nicht weiter vergammeln sollen. Die geplante Bebauung mit Wohnraum und einer verbundenen Quote von Sozialwohnungen wird sicherlich die Wohnungssituation etwas entspannen helfen.
2. Grundsätzlich erwarte ich hierdurch auch eine Aufwertung des Viertels, da die beiden oben genannten Gebäude bzw. Flächen einer besseren Nutzung zugeführt werden.
3. Ebenso positiv wird sich auch die „locker“ Bauweise in die bisherige Bebauung einfügen.
4. Kritisch ist aber die hier im Zusammenhang geplante Änderung/Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der umliegenden Gebäude zu sehen. Wie Sie bestimmt wissen, ist [REDACTED] im Hause Ostseestr. 2 seit Beginn an eine Struktur und ein Aufbau für Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen erfolgt. Dies bedeutet, dass wir hier eine Infrastruktur mit Verwaltung – Hausmeisterservice für die Ferienwohnungen und die Zweitnutzer haben, deren Fortbestand bei einer Einschränkung der Nutzung als vermietete Ferienwohnung in Gefahr steht.
5. Es bedeutet somit auch für die derzeit vermieteten Wohnungen an Bewohner mit erstem Wohnsitz eine Einschränkung der zukünftigen Nutzung als eigenen Ferienwohnung, sollte der Bewohner einmal die Wohnung verlassen. Eine früher getroffenen Kaufentscheidung für eine „zukünftige“ Ferienwohnung zur Selbstnutzung oder zur teilweisen Vermietung wird durch diese geplante Nutzungseinschränkung blockiert und kann nicht toleriert werden.
6. Durch diese Nutzungsbeschränkung greift die Verwaltung stark in die Eigentumsrechte der Eigentümer ein, was sich auch dramatisch auf den Wert der Eigentumswohnung auswirken wird. Durch diese Nutzungsbeschränkung als Ferienwohnung oder auch Zweitwohnung wird quasi eine Wiederveräußerung der

Wohnung forciert, was ja ursprünglich nicht gewünscht ist.

7. Ich bitte Sie daher sehr, diesen Punkt noch einmal zu überdenken, um den derzeitigen Eigentümern Bestandsschutz zu gewähren sowohl für die eigene Nutzung als auch für zukünftige Nutzungen bei Eigentumswechsel.
8. Mit einer „Bestandswahrung“ Kann auch die derzeitige ausgewogenen Nutzung des Objektes fortgesetzt werden.
9. Weiterhin ist an der Ausgestaltung der „wenigen“ Parkplätze in Ihrem Entwurf Kritik angebracht. Wie Sie sicherlich vor Ort schon einmal gesehen haben, gibt es in der Ostseestraße und auch im Europaweg jetzt schon kaum bzw. keine freien Parkmöglichkeiten. Die von Ihrer Seite angenommene Pkw-Formel entspricht wohl kaum der aktuellen und auch nicht der zukünftigen Mobilitätsansprüchen der potentiellen Bewohner der neuen Wohnungen. Es wird hier zukünftig zu Verteilungskämpfen um den geringen Parkraum kommen und die „Fehlnutzung“ durch verzweifelte Parkplatzsucher wird großen Druck auf das Nachbarschaftsverhalten ausüben. Gerade die Eigentümer von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen mit markiertem Stellplatz, die nicht täglich vor Ort sind, werden durch „Fremdparker“ extrem belastet.
10. Hier drängt sich natürlich auch die Frage auf, wie Sie dafür sorgen wollen, dass die Parkplätze von Eigentümern der Ostseestraße 2 und auch die Mitarbeiter- und Besucherparkplätze des Altenheim geschützt werden.

Ich bitte dringend darum die oben aufgeführten Einwände nicht auf die leichte Schulter zu nehmen und insbesondere die Nutzungseinschränkungen wieder zurückzunehmen (Bestandsschutz für die derzeitigen Wohnungen).

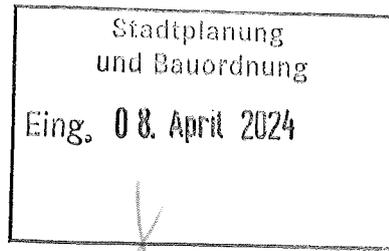
Gleichfalls bitte ich um frühzeitige Mitteilung zum Termin für eine weitere Anhörung, damit auch Zweitwohnungsbesitzer den Termin nutzen können.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



30.03.2024

- Einschreiben -
An die Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Bebauungsplan 32770
Travemünde/Ostseestraße

Eingabe /Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer einer Wohnung [REDACTED] – das heißt direkt Betroffener –
Meine Wohnung grenzt unmittelbar in Ihrem geplanten Neubeugebiet.
Am 19.03.2024 war ich bei Ihrer Präsentation des Bauvorhabens Europaweg 3
(Bebauungsplan 327700) in Travemünde.
Leider war die Präsentation in viele Aspekten unverbindlich und nicht aussagekräftig.
Hinweise und Kritik einiger Besucher wurden abgespeist.
Einige Beispiele:

- werden Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen gebaut
 - wie viele Wohnungen sind sozial gefördert
 - wie will man Höhenunterschiede im Gelände ausgleichen
 - wie sollen die Wohnungen energetisch versorgt werden
- usw.

Beantwortet wurden diese Fragen mit den Aussagen :

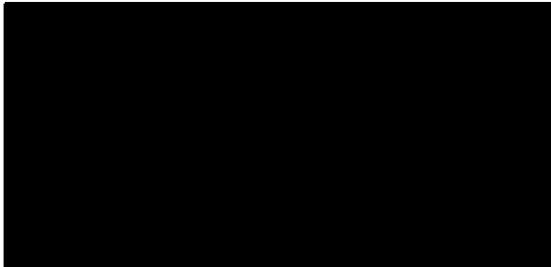
- das wissen wir noch nicht
- so weit sind wir noch nicht
- das nehmen wir einmal mit
- die Zeiten haben sich geändert
- wir müssen 5000 Wohnungen bauen

Meine Kritikpunkte:

- Die Baudichte ist viel zu hoch
- Keine nachhaltige Bauweise
- Der Europaweg ist als Zufahrt nicht geeignet
- Minderung der Wohnqualität für die Anrainer
- Wertverlust der Eigentümer im Europaweg 2
- Infrastruktur nicht angepasst
Kitaplätze, Schulen, Einkaufen, Verkehrsanbindung, Parkplätze
Ärzte usw.

Von einer umfassenden Planung und Wohnqualität kann wohl keine Rede sein.

Mit freundlichen Grüßen



Per Einschreiben

An die Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Hansestadt-Lübeck					
Bausenator					
Eing. 27 März 2024					
z.R.	z.St.	z.U.	z.E.	z.K.	z.V.
23.3.2024					

im Rahmen des Verfahrens.

Bebauungsplan 32.77.00
Travemünde Europaweg/Ostseestraße

E I N G A B E

Sehr geehrte Damen und Herren,

den o.g. Bebauungsplan habe ich am 22.3.2024 eingesehen.
Dementsprechend groß ist meine Wut und meine Verärgerung gegenüber dem Bauausschuss. Aber auch meine Verwunderung darüber ist groß, was Sie den Travemündern und ihren Gästen zumuten.
Die Bebauung, die in den letzten Jahren stattgefunden hat, hat Travemünde nicht verschönert.
Nun ist meine große Sorge, dass auch das o.g. Bauprojekt in diese Richtung geht.
D.h. - zu viele Wohneinheiten auf dem ausgewiesenen Gelände
- zu dichte Bebauung an die anliegenden Wohnhäuser
- zuviel Verkehr (Umweltbelastung)
- alter Baumbestand muss weichen
- keine nachhaltige Bauweise
- kastenförmige Bauweise (Flachdächer)

Mein Wunsch an den Bauausschuss:

- Nur die Hälfte der geplanten Wohnungen errichten
- Mehr Distanz zu den umliegenden Häusern
- Alternativen zum Autoverkehr
- Soviel Bäume wie möglich erhalten
- Nachhaltige Bauweise (Dämmung/Solaranlagen usw.)
- Eine Bauweise, die ins Umfeld passt

Mit freundlichen Grüßen