

**Bebauungsplanverfahren 32.59.00 – Howingsbrook / Rödsaal –
sowie 100. Änderung des Flächennutzungsplans**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Protokoll zur Informationsveranstaltung am **24.07.2025** im Haus des Gemeinnützigen Vereins zu Travemünde e.V., Torstraße 1, 23570 Lübeck in der Zeit von ca. 18:30 bis 19:30 Uhr.

Teilnehmende:

Nicole Rowe	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Tabea Paulsen-Domke	Planungsbüro Ostholstein
Marc Dreyer	Grundstücksgesellschaft Howingsbrook GmbH & Co. KG, Geschäftsführung,
Norbert Göttisch	Grundstücksgesellschaft Howingsbrook GmbH & Co. KG, Projektentwicklung
Thomas Haacke	Grundstücksgesellschaft Howingsbrook GmbH & Co. KG, Projektentwicklung
Andreas Sell	IB Sell Ingenieurbüro für Tief- und Verkehrswegebau

sowie 19 Bürger:innen

1. **Frau Rowe** begrüßt die anwesenden Bürger:innen und stellt sich als Projektleiterin verwal-
tungsseits, Frau Tabea Paulsen-Domke vom beauftragten Planungsbüro Ostholstein, Herrn
Dreyer, Herrn Göttisch und Herrn Haacke als Vertreter des Vorhabenträgers sowie Herrn Sell
als beauftragten Erschließungsplaner vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.
2. **Frau Rowe** geht auf das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ein. Die Informati-
onsveranstaltung findet im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1
BauGB statt. Sie weist auf die Protokollierung der Veranstaltung hin und informiert darüber,
dass alle Dateien auf der Homepage der Hansestadt Lübeck einsehbar sind und die wichtigs-
ten Informationen auf dem Flyer zu finden sind, welcher zur Mitnahme bereitliegt.
3. **Frau Paulsen-Domke** vom Planungsbüro Ostholstein ist in Zusammenarbeit mit der Hanse-
stadt Lübeck für die Bearbeitung des Bebauungsplans zuständig. Sie erläutert anhand einer
PowerPoint-Präsentation die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebau-
ungsplans und stellt die wesentlichen Inhalte des Entwurfs des Bebauungsplans 32.59.00 so-
wie des Entwurfs der 100. Flächennutzungsplan-Änderung vor. Sie klärt die Bürger:innen über
das weitere Verfahren auf und zählt die in Bearbeitung befindlichen Gutachten auf.
4. Im Anschluss an den Vortrag wird den Bürger:innen Gelegenheit gegeben, Fragen oder Anre-
gungen zu der Planung vorzubringen. Es folgen Äußerungen und Erörterungen von den an-
wesenden Bürger:innen. In der folgenden Auflistung werden diese dargestellt:

Anregungen / Fragen der Öffentlichkeit	Stellungnahme durch die Hansestadt Lübeck
<p>Bürger:in 1</p> <p>Aus welchen Gründen ist die Grünwegeverbindung im Bereich des Steenkamps damals aufgegeben worden und wie wird weiter mit der Rahmenplanung umgegangen?</p> <p>Die Grundstücke seien sehr groß. Warum sind keine Reihenhäuser analog Travehusen geplant?</p> <p>Ist eine Verschiebung der Zufahrt möglich? Durch eine versetzt liegende Zufahrt zur Zufahrt der Nordmeerstraße könnte eine Temporeduzierung erreicht werden. Warum erfolgt die Zufahrt in der Nähe des Geländehochpunktes? Ist die Erschließung wie vorgesehen zwingend?</p> <p>Warum ist die Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser entlang des Howingsbrooks wie abgebildet erfolgt?</p> <p>Warum wurde die Kita nicht zentral im Wohngebiet geplant?</p> <p>Ist ein Knickdurchbruch hin zu den an das Plangebiet angrenzende Fläche (über die geplante Stellplatzanlage der Kita) möglich?</p> <p>Warum war es möglich, einen Knickdurchbruch für das Plangebiet zu schaffen?</p>	<p>Die Aufstellung eines Rahmenplans ist nicht vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung erfolgt ein Verfahren zur Entlassung aus Landschaftsschutz.</p> <p>Es gibt nach wie vor ein großes Potenzial an Bauwilligen in Lübeck für freistehende Einfamilienhäuser. Es soll kein zweites Travehusen entwickelt werden, daher werden 45 % öffentlich geförderte Wohnungen kombiniert mit Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser geplant.</p> <p>Die derzeitige Lösung weist die geringsten Konflikte auf. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird noch durch einen Verkehrsgutachter überprüft. Die Erschließung erfolgt als Ring, dadurch sollen weitere Knickdurchbrüche vermieden werden.</p> <p>Die Ausrichtung erfolgt nach Südwesten und folgt im Übrigen der Topographie; d. h. die Geschosswohnungsbauten werden überwiegend auf den tiefer gelegenen Grundstücksbereichen geplant.</p> <p>Es soll verhindert werden, dass der Bring- und Holverkehr in das Gebiet einfahren muss und somit den Verkehrsfluss behindert. Die Kita erhält an der Gebietseinfahrt eine eigene Stellplatzanlage.</p> <p>Ein Knickdurchbruch nach Westen ist nicht geplant. Sollte ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließung der westlich angrenzenden Flächen geplant werden, ist die Aufstellung von weiteren Bauleitplanverfahren notwendig.</p> <p>Zur Erschließung des Wohngebietes sind Knickdurchbrüche notwendig. Diese Knickdurchbrüche werden auf dem Grundstück mit dem Faktor 2:1 ausgeglichen. Nach Abschluss der Maßnahme wird das Gebiet bis auf die notwendigen Durchbrüche komplett von Knicks umrandet sein.</p>
<p>Bürger:in 2</p> <p>Warum baut die Stadt so viel gegen den Willen der Bevölkerung? Hinweis auf die Bebauung am Hafen und im Gebiet Travehusen und die hohen Besucherzahlen in Travemünde.</p>	<p>Die Schaffung von Wohnraum ist erforderlich. Das Seebad hat schon immer ein hohes Besucheraufkommen.</p> <p><u>Ergänzung weiterer Bürger:innen zu der Eingabe:</u> Familien sehnen sich nach bezahlbarem Wohnraum in Travemünde.</p> <p>Es werden dringend Wohnungen und Grundstücke in Travemünde gesucht.</p>
<p>Bürger:in 3</p> <p>Wie hoch ist die Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau?</p> <p>Wie viel davon im ersten und zweiten Förderweg?</p>	<p>45 %, bezogen auf die Anzahl aller Wohneinheiten (200), bezogen auf den Geschosswohnungsbau ergibt das 75 %, das entspricht 90 geförderte Wohnungen.</p> <p>Die Verteilung auf verschiedene Förderwege wurde noch nicht festgelegt.</p>

Bürger:in 4	
Welche Dachformen sind geplant?	Es ist geplant ausschließlich begrünte Flachdächer festzusetzen.
Wie hoch ist die Kapazität der Kita (Kindertagesstätte)?	Die Kita wird vierzünftig geplant.
Besteht eine Pflicht zur Erstwohnsitznahme für Käufer? Hinweis darauf, dass man diese Verpflichtung umgehen kann.	Die Verpflichtung zur Erstwohnsitznahme wird mit der Stadt über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart und in den Kaufverträgen für die Grundstücke festgeschrieben. Verstöße werden sanktioniert. Ein Missbrauch wird jedoch nicht gänzlich auszuschließen sein.
Bürger:in 5	
Ist neben Kauf auch Erbpacht geplant?	Der Verkauf der Grundstücke erfolgt ohne Makler und ohne Bauträgerbindung. Erbbaugrundstücke sind nicht vorgesehen.
Bürger:in 6	
Warum hat das Verfahren bislang so lange gedauert? Bestehen die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörden weiterhin und wird das Verfahren jetzt zeitnah weitergeführt?	Es wurden Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Das Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für das Gebiet soll parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Der Fokus wird auf eine zügige Durchführung der Bauleitplanverfahrens gelegt.
Bürger:in 7	
Ist Fernwärme geplant?	Fernwärme ist nicht geplant. Bislang ist geplant, dass die Einfamilienhäuser Erdwärme oder Luftwärmepumpe erhalten, für Mehrfamilienhäuser befindet sich das Konzept noch in der Erstellung; fossile Energieträger werden ausgeschlossen. Die Erstellung eines Energiekonzeptes für das gesamte Gebiet wurde beauftragt.
Bürger:in 8	
Wird für die Einfamilienhäuser ein Energiekonzept mit einer Einzel- oder Quartierslösung zur Energieversorgung vorgesehen?	Dem Energiekonzept soll nicht vorgegriffen werden, aber für die Einfamilienhäuser sind dezentrale Lösungen geplant.
Bürger:in 9	
Wann ist das Wohngebiet fertig?	Derzeit besteht kein konkreter Zeitplan; es ist angedacht, möglichst zeitnah die nächste Beteiligungsrunde einzuleiten.
Wie hoch werden die Grundstückspreise sein?	Die Ermittlung der Grundstückspreise hängt von verschiedenen Faktoren ab, welche zurzeit noch nicht konkret bestimmt werden können. Preise können derzeit noch nicht bekanntgeben werden.
Werden Familien bevorzugt?	Es wird eine Quote zum Verkauf der Grundstücke an Familien mit Kindern geben, die im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird.
Bürger:in 10	
Ist der Städtebauliche Entwurf fertig?	Der städtebauliche Entwurf ist noch nicht endgültig abgestimmt, im Laufe des Verfahren kann dieser noch angepasst werden.
Wie weit ist die Entwässerungsplanung fortgeschritten?	Die Entwässerungsplanung läuft und wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Sie soll nach dem Prinzip „Schwammstadt“ mit Stufen und Kaskaden erfolgen; Regen- und Schmutzwasser werden getrennt.

Wo sind öffentliche Pkw-Stellplätze vorgesehen?	Für Besucher:innen sind 70 Stellplätze im Straßenraum vorgesehen. Diese werden analog zur jeweiligen Verdichtung über das Quartier verteilt angeordnet.
Ist eine Quartiersgarage geplant?	Es ist keine Quartiersgarage geplant, die Einfamilienhäuser erhalten Stellplätze auf dem jeweiligem Grundstück. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden in Tiefgaragen untergebracht.
Bürger:in 11	
In der Freiraumplanung sollte die Beschattung der Grün-/Spielplatzflächen wegen des Klimawandels mitgedacht werden. Hierbei wäre es von Vorteil, wenn von vorneherein größere Bäume gepflanzt würden.	Die Anregung wird in der weiteren Planung geprüft.
Bürger:in 12	
Welchen Bodenbelag erhält der Straßenraum?	Es ist geplant das gesamte Gebiet mit Pflastersteinen auszustatten. Asphaltflächen werden allenfalls als temporäres Provisorium vorgesehen.
Bürger:in 13	
Worauf beruht die lange Planungszeit?	Die Stadt legt den Blick in die Zukunft und strebt eine zeitnahe Durchführung der Bauleitplanverfahren an.
Bürger:in 14	
Ein Plan mit einer rot schraffierten Fläche befindet sich bei den veröffentlichten Unterlagen. Warum befinden sich Gebäude innerhalb der rot schraffierten Fläche?	<p>Nachfrage: Ob mit dem Plan der in Neuaufstellung befindliche Regionalplan gemeint ist? Dieser beinhaltet u. a. rote Schraffuren, die die Siedlungsachsen darstellen.</p> <p>Der Fragesteller konnte nicht sagen, in welchem Dokument er eine rote Schraffur gesehen hat, insofern konnte die Frage nicht abschließend beantwortet werden.</p> <p>Auch im Nachgang konnte der Plan nicht ermittelt werden.</p>

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen aufkommen, bedankt sich **Frau Rowe** bei allen Interessierten für die Teilnahme und beim Gemeinnützigen Verein für die Bereitstellung der Räumlichkeiten und wies nochmals auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.08.2025 hin, sowie auf die Hinterlegung der Adressen zum Erhalt des Abwägungsergebnisses.

Die Veranstaltung endet um 19:30 Uhr.