

BEGRÜNDUNG

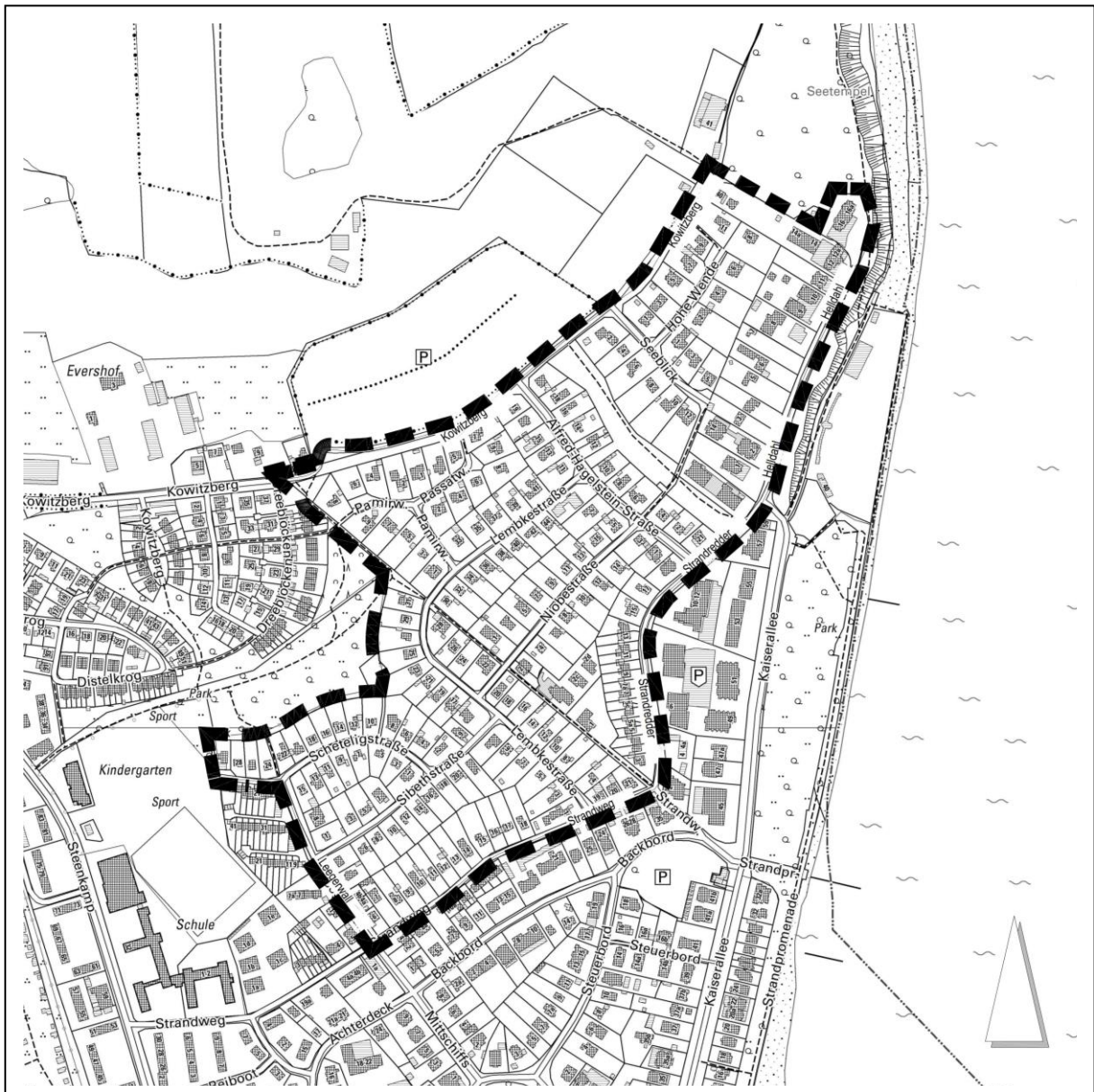
zum

Bebauungsplan 32.26.00 - Helldahl / Leegerwall -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 10. November 2023

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	9
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	10
2.4	Eigentumsverhältnisse	10
2.5	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	12
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	13
3.7	Konzept zur Anpassung an den Klimawandel	13
3.8	Masterplan Travemünde	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.	Inhalt der Planung	15
5.1	Flächenbilanz	15
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
5.2.4	Größe der Baugrundstücke	24
5.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	25
5.2.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	25
5.3	Erschließung	26
5.3.1	Verkehr	26
5.3.2	Ver- und Entsorgung	26
5.4	Grün, Natur und Landschaft	29
5.4.1	Öffentliche Grünflächen	29
5.4.2	Private Grünflächen	29
5.4.3	Pflanz- und Erhaltungsbindung	29
5.4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
5.5	Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift)	31

5.6	Hinweise	33
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	33
6.2	Wohnfolgebedarfe	33
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	34
6.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	34
6.5	Auswirkungen auf die Umwelt	34
6.5.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	34
6.5.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	34
6.5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	35
6.5.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	35
6.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	35
7.	Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht	36
8.	Finanzielle Auswirkungen	37
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	37
9.	Verfahren und Rechtsgrundlagen	38
9.1	Verfahrensübersicht	38
9.2	Rechtsgrundlagen	38
9.3	Fachgutachten	39

Plananhang:

Anhang 1: Übersichtsplan Städtebau

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans liegt im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Alt-Travemünde/Rönnau im Nordosten des Stadtbezirks östlich teilweise fast direkt an der Ostsee und im Norden angrenzend an ein Wäldchen im LSG Brodtener Winkel. Nordwestlich liegt der Golfplatz sowie der Parkplatz Kowitzberg und im Westen und Süden grenzen diverse Wohngebiete mit Einfamilienhäusern und in Teilbereichen kleineren Mehrfamilienhäusern an.

Begrenzt wird das ca. 25,8 ha große Plangebiet, das vollständig in der Flur 3 der Gemarkung Gneversdorf liegt, wie folgt:

- im Norden von den Flurstücken 4/15, 6/8, 424 und 425 (gehören zum LSG Brodtener Winkel),
- im Nordwesten von der Straße Kowitzberg,
- im Westen und Südwesten von den Flurstücken 26/20, 26/30, 26/134 (Fuß- und Radweg), 30/219 und 30/208 (Park), 470 (Schule), Scheteligstraße, Leegerwall,
- im Südosten und Osten von den Straßen Strandweg, Strandredder, Helldahl und dem Flurstück 39/6, Flur 3 der Gemarkung Travemünde.

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Ausdehnung von ca. 900 m in Südwest-Nordost und ca. 300 bis 400 m in Nordwest-Südost-Richtung.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 07.06.2021 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Ziel formuliert, dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgelegt werden sollen. Die Bebauung soll in ihren Dimensionen begrenzt werden auf Ein- und Zweifamilienhäuser zur Nutzung als Wohnhäuser mit Erstwohnsitz-Nutzung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung einiger Bauvorhaben im Geltungsbereich in der Vergangenheit und auch in jüngerer Zeit, die hinsichtlich des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB als rahmenüberschreitend zu betrachten sind. Diese Gebäude haben wiederum eine Vorbildwirkung für zukünftige Bauvorhaben. Dadurch ist die bestehende prägende städtebauliche Struktur der Wohngebiete im Geltungsbereich gefährdet.

An der Straße Helldahl, wo noch drei Einfamilienhäuser der ursprünglich auch dort vorherrschenden Bauweise stehen, war die Struktur zunächst zudem von einzelnen kleinen oder mittelgroßen 2- geschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Mittlerweile wird das nach § 34 BauGB maßgebliche Maß der baulichen Nutzung von 3-geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss in zwei Baureihen mit bis zu ca. 400 m² Grundfläche bestimmt. Eine Bebauung des ganzen Straßenzugs in diesem Umfang wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar.

Das Einfamilienhausgebiet zwischen Leegerwall, Strandweg und Kowitzberg weist hinsichtlich Größe und Kubatur der straßenbegleitenden Wohngebäude sowie den Dachformen und -ausrichtungen in großen Teilbereichen eine weitgehende Homogenität auf. Auch in diesem

Gebiet sind Gebäude entstanden, die hinsichtlich ihrer Kubatur und der Anzahl der Wohneinheiten diese städtebauliche Struktur und den harmonischen und kleinteiligen Charakter der gewachsenen Wohnquartiere gefährden.

Ein weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die zunehmende Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Nutzung als Nebenwohnung.

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und Nebenwohnungen und auch deren Neubau hat zur Folge, dass dringend benötigter Wohnraum verloren geht. Hinzu kommen Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge sowie Störungen der Wohn- und Nachtruhe für die Wohnbevölkerung, insbesondere wenn die Ferienwohnnutzung mit der Nutzung zugehöriger Außenwohnbereiche einhergeht.

Ergänzendes Ziel ist daher, gewerbliche Ferienwohnungen und weitere Nebenwohnsitze auszuschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da mit dem geltenden Bau- und Planungsrechts auf Grundlage des § 34 BauGB die Erhaltung der überwiegend noch vorhandenen homogenen städtebaulichen Struktur der Wohngebiete nicht gewährleistet werden kann. Die Errichtung von oder die Umnutzung zu Ferienwohnungen bzw. Nebenwohnungen kann nach § 34 BauGB ebenfalls nicht verhindert werden.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – sollte gemäß Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans in Teilbereichen der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wesentlich geändert wird ist ein Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich. Dies betrifft insbesondere das Gebiet an der Straße Helldahl. Hier soll das bestehende Planungsrecht nach § 34 BauGB eingeschränkt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine möglichst verträgliche städtebauliche Struktur zu erhalten.

Zudem wird als Planungsvariante in Teilbereichen, die besonders große Grundstücke aufweisen eine Zweite-Reihe-Bebauung vorgeschlagen, also eine zusätzliche Bebauung dieser rückwärtigen Flächen mit Einfamilienhäusern.

Der Bebauungsplan soll folglich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, da es sich bei den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Struktur eines bestehenden Wohngebiets in Verbindung mit Maßnahmen zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Regenwasserbehandlung, Durchgrünung und klimatischen Anpassung des Gebiets um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

In diesem Bebauungsplan wird eine Größe der Grundfläche von rund 50.000 m² festgesetzt (mit Zweite-Reihe-Bebauung rund 55.000 m²). Folglich ist eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, um auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien einzuschätzen, ob der Bebauungsplan

voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB 1 abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Unbenommen dessen sind die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Da der Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan überplant zudem den seit Anfang der 90er Jahre unwirksamen Bebauungsplan 32.27-91 – Strandredder-Helldahl –.

Zur Sicherung der Planung wurde am 25.11.2021 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, die mit Bekanntmachung vom 17.01.2022 in Kraft getreten ist.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Travemünde. Östlich befindet sich die Ostsee mit Freiraumnutzungen an Stränden und für den Wassersport. Im Norden und Nordwesten grenzen Landschaftsräume an, die zum LSG Brodtener Winkel gehören. Direkt nördlich befindet sich ein kleines Wäldchen am Brodtener Steilufer und nordwestlich der Golfplatz von Travemünde, der neben den intensiv gepflegten Rasenflächen auch Wiesen und kleine Gehölzstrukturen aufweist. Hier grenzt auch der Parkplatz Kowitzberg an das Planungsgebiet, der in erster Linie Strandbesuchern dient und einen Bereich für temporäres Wohnmobilparken aufweist.

Im Westen und Süden grenzen Wohngebiete an, die im Westen überwiegend von Einfamilienhäusern vorwiegend in Einzelhaus-, aber auch Doppel- und Reihenhausstrukturen und im Süden von gemischten Strukturen mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt sind, wobei die Verdichtung nach Süden zum Godewindpark tendenziell zunimmt. Im Osten und Südosten befinden sich Gebiete, die teilweise im Bereich der Fremdenverkehrssatzung liegen.

Neben den genannten angrenzenden Freiraumstrukturen ist noch der kleine Park zu nennen, der mit einer großen Wiese und umgebenden kleinen waldartigen Gehölzstrukturen im Westen an das Plangebiet anschließt. Im Plangebiet selbst befindet sich entlang des Heinrich-Behrens-Wegs, der den Parkplatz am Kowitzberg durch das Plangebiet mit dem Ostseestrand

verbindet, ein schmaler etwa 30 m breiter parkartiger öffentlicher Grünzug mit zahlreichen Bäumen und Gehölzstrukturen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein noch weitgehend homogenes Einfamilienhausgebiet mit überwiegend kleinen bis mittelgroßen eingeschossigen Einfamilienhäusern. Lediglich entlang der Straßen Helldahl und Strandredder gab es bereits vor der planmäßigen Entwicklung und Bebauung des Gesamtgebietes seit 1959 vereinzelte Einfamilienhäuser sowie zwei größere Gebäude am Nordende der Straße Helldahl (Bereich Seetempel).

In den letzten Jahren sind im Blockinnenbereich Strandredder/Alfred-Hagelstein-Straße/Niobestraße/Lembkestraße einige größere Mehrfamilienhäuser hinzugekommen. Entlang der Straße Helldahl wurden 15 Mehrfamilienhäuser gebaut.

Das Plangebiet teilt sich somit in zwei Teilbereiche auf. Der kleinere Bereich an der Straße Helldahl, der von bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist und das fast ausschließlich von Einfamilienhäusern gebildete Wohngebiet zwischen Leegerwall /Strandweg und Kowitzberg.

Teilgebiet am Helldahl (Allgemeines Wohngebiet WA)

Dieses von Mehrfamilienhäusern geprägte Gebiet an der Straße Helldahl weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf. Dies gilt sowohl für die Höhen und die Kubaturen samt Dachformen als auch die überbaute und versiegelte Fläche sowie die Baufluchten zur Straße.

Von der ursprünglich vorherrschenden Einfamilienhausbebauung sind in dem Gebiet noch drei erhalten. Ansonsten wird das Gebiet von 15 Mehrfamilienhäusern bestimmt. Die teilweise im Verhältnis zur Nachbar- oder Vorgängerbebauung sehr großformatigen Mehrfamilienhäuser wurden auch in zweiter Reihe in einer hohen Bebauungsdichte mit bis zu drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bis nah an die hintere Grundstücksgrenze realisiert.

Die ersten drei großen Gebäude entstanden am Nordende der Straße Helldahl (zwei davon vor 1960), wurden lange als Golfhotel betrieben und dienen heute vor allem für Neben- und Ferienwohnungen. Im gesamten WA mit rund 200 bestehenden Wohneinheiten gibt es bereits zahlreiche Ferienwohnungen (mindestens ca. 10 %) sowie Nebenwohnungen (knapp 30 %).

Insgesamt sind die Gebäudekubaturen auf den Grundstücken sehr unterschiedlich. Von eingeschossigen Einfamilienhäusern, eines davon unter 100 m² Grundfläche, bis zu kleinen, mittleren und großen Mehrfamilienhäuser mit knapp 400 m² Grundfläche teilweise in zwei Reihen bebaut mit zwei oder drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Ebenso variieren die Baufluchten zur Straße zwischen gut 10 m bis zu 61 m und unterscheiden sich bei fast jedem Grundstück.

Die in eher gehobenem Standard errichteten Mehrfamilienhäuser verfügen durchgehend über Tiefgaragen, die begrünt sind, sofern sie nicht überbaut sind.

Teilgebiet Einfamilienhäuser zwischen Leegerwall / Strandweg und Kowitzberg (Reines Wohngebiet WR)

Bei diesem deutlich größeren Teilgebiet handelt es sich weitgehend um ein klassisches Einfamilienhausgebiet mit freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern, häufig mit ausgebauten Firstdächern.

Entlang der Straße Strandredder besteht eine Zeile Einfamilienhäuser als Doppelhäuser mit je zwei Vollgeschossen und Flachdach ohne Staffelgeschoss, die als zusammengehöriges Ensemble mit gleicher Kubatur und Gestaltung geplant und gebaut wurden.

Lediglich im Blockinnenbereich Strandredder / Alfred-Hagelstein-Straße / Niobestraße / Lembkestraße befinden sich ein großes (6 Wohneinheiten) und zwei kleinere Mehrfamilienhäuser (je 3 Wohneinheiten) von 2018 mit Flachdach in Nachbarschaft zum einzigen vor der Entwicklung des Gesamtgebiets in den 60er Jahren bereits bestehendem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit steilem Krüppelwalmdach mit 12 Wohneinheiten. Als weiteres Gebäude mit deutlichem Mehrfamilienhauscharakter auch in der Gestaltung (4 Wohneinheiten) befindet sich im Teilgebiet unweit von den o. g. noch eines in der Niobestr. 1. Es gibt im Plangebiet vereinzelt ursprüngliche Einfamilienhäuser, die mit drei oder vier überwiegend kleinen Wohneinheiten je Gebäude ausgebaut sind.

Die Bebauungs- und städtebauliche Struktur ist insgesamt jedoch sehr homogen im Planungsgebiet. Große Teile des WR zeichnen sich durch eine nach wie vor sehr gleichmäßige Anordnung, Ausrichtung, Größe und Form (auch Dachform) der zum öffentlichen Raum städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper aus. Untergeordnete nachträgliche Anbauten finden sich häufig, sind aber meistens nicht sehr groß und in der Regel rückwärtig am Haus angeordnet.

Die Gebäude weisen weit überwiegend einfache Satteldächer auf. Einige Straßenabschnitte sind auch noch durchgehend von Walmdächern geprägt. Die Dächer sind nur teilweise ausgebaut, wobei eher kleine Gauben vorherrschen und nur wenige Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser zu finden sind.

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind relativ groß. Im größeren Teil südwestlich des Grünzugs um den Heinrich-Behrens-Weg bewegt sich die Grundstückgröße überwiegend zwischen 700 m² und 1.200 m². Nach Norden nimmt die mittlere Grundstücksgröße zu. Im Bereich Passatweg/Pamirweg bewegt sie sich zwischen 900 m² und 1.400 m² sowie nordöstlich des o. g. Grünzugs zwischen 900 m² und 2.000 m².

Stellplätze sind überwiegend in Garagen neben dem Gebäude untergebracht. Vereinzelt gibt es aber auch Garagen, Carports oder offene Stellplätze im Vorgarten.

Im Geltungsbereich sind als Nichtwohnnutzungen neben einigen Ferien- und Nebenwohnungen, deren Anzahl tendenziell steigend ist, lediglich noch eine Zahnarztpraxis, ein Meditationszentrum sowie vereinzelte Büro- bzw. sonstige untergeordnete Nutzungen, die freien Berufen gleichzusetzen sind, vorhanden.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

Die Bushaltestellen in der Straße Leegerwall / Strandweg, Strandredder, Alfred-Hagelstein-Straße und Kowitzberg im Plangebiet werden mit einer Buslinie, die lediglich wochentags von vormittags bis zum frühen Abend im Stundentakt verkehrt angefahren. Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich zudem in einer Entfernung von 400 bis 500 m zur Haltestelle Steenkamp, die wochentags und am Wochenende von morgens bis früh abends im Viertelstundentakt und abends im Stundentakt in das Zentrum von Travemünde und bis nach Lübeck fährt. Die weiteste Entfernung im Plangebiet zu dieser Haltestelle beträgt etwa 750 m. Das Plangebiet ist also gut bis befriedigend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen ca. 6,0 ü. NHN im Osten am südlichen Ende der Straße Helldahl und ca. 22,0 m ü. NHN im Westen an der Straße Kowitzberg am Ende des Pamirwegs in Teilbereichen auch grundstücksweise von einer ausgeprägten Topographie bestimmt. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Im gesamten Plangebiet sind knapp 15 % der Flächen durch öffentliche Verkehrsflächen versiegelt und knapp 5 % sind öffentliche Grünflächen. Bei den privaten Grundstücken variiert der Versiegelungsgrad erheblich, ist jedoch überwiegend eher gering. Nach einer überschlägigen Erhebung liegt der durchschnittliche Versiegelungsgrad der Grundstücke bei etwa 25 %. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind überwiegend begrünt. Das gesamte Plangebiet ist also zu etwa einem Drittel versiegelt.

Vegetationsbestand

Es handelt sich im Plangebiet weitgehend um eher mäßig strukturierte Hausgärten mit großen Rasenflächen und überwiegend nur untergeordneten Gehölz- oder Strauchstrukturen, insbesondere im von Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngebiet am Helldahl. Auch mittel- bis großkronige Laubbäume sind auf der Mehrheit der Grundstücke nicht oder nur vereinzelt vorhanden.

Der öffentliche Grünzug um den Heinrich-Behrens-Weg weist einen in den Randbereichen dichten Bestand an teilweise großkronigen Laubbäumen auf.

Natur- und Artenschutz

Im Planungsgebiet befindet sich lediglich ein geschütztes Biotop. Hierbei handelt es sich um eine Baumreihe aus 9 Bäumen am südlichen Rand der Straße Kowitzberg.

Im Nordosten grenzt das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „Ostseeküste am Brodtener Ufer“ fast direkt an das Plangebiet. Im Norden grenzt das LSG „Brodtener Winkel“ teilweise direkt an das Plangebiet. Etwa mit 10 m Abstand ist der dortige Buchenwald als geschütztes Biotop eingestuft. Hierzu gehört auch der Grünstreifen zwischen der Straße Helldahl und dem

Strand einige Meter außerhalb des Geltungsbereichs. Als geschützte Biotope sind hier die Buchenbestände sowie die Fels- und Steilküste eingetragen.

Als weiteres geschütztes Biotop grenzt östlich im Bereich der kleinen öffentlichen Parkanlage ein Weiher an das Plangebiet.

Die nordöstliche Ecke des Geltungsbereichs liegt innerhalb des 150 m breiten Gewässerschutzstreifens der Ostsee.

Aufgrund der überwiegend nur mäßig strukturreichen Hausgärten im Planungsgebiet ist das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kaum zu erwarten. Der Bebauungsplan schafft jedoch ohnehin kein zusätzliches Baurecht und damit auch keine zusätzlichen artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung:

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch die üblichen Maßnahmen vermieden werden (s. Kap. 6).

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020 beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Diese Bewertung zielt auf die Neuinanspruchnahme von Flächen ab. Da es sich um ein bestehendes vollständig erschlossenes Wohngebiet handelt und kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, ist der Standort grundsätzlich geeignet.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung:

Da es sich um ein bestehendes vollständig erschlossenes Wohngebiet handelt und lediglich in wenigen rückwärtigen Teilbereichen geringfügig und kleinteilig nachverdichtet wird ohne das die zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich erhöht wird, ist der Standort grundsätzlich geeignet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im städtischen Eigentum befinden sich sämtliche Flächen im Privateigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist § 34 BauGB bisher Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Geltende Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 17.01.2022 eine Veränderungssperre erlassen.

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB keine Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Anlass sind zunehmend umgesetzte rahmenüberschreitende Bauvorhaben, die teilweise auf Grundlage bestehender rahmenüberschreitender Gebäude in der Umgebung genehmigt wurden. Diese bestimmen den ursprünglichen Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB teilweise neu, widersprechen jedoch den im Aufstellungsbeschluss genannten Zielen des Erhalts der städtebaulichen Strukturen im Planungsgebiet.

Zudem nimmt die in diesem Gebiet unerwünschte Nutzung für Ferienhäuser oder -wohnungen sowie Nebenwohnungen, bzw. diesbezügliche Anfragen, weiter zu.

Aus diesen Gründen ist die Anordnung einer Veränderungssperre bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplans zur Sicherung der verfolgten Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.

Unwirksamer Bebauungsplan 32.27-91

Der nördliche Teil des Plangebiets bis zum Fußweg vom Strandweg zur Straße Kowitzberg entlang der Rückseite der Grundstücke am südlichen Teil der Lembkestraße wurde seinerzeit auf der Grundlage des Durchführungsplans 91 (DFP 91) von 1959 entwickelt. Dieser wurde später in den Bebauungsplan 32.27-91 – Strandredder-Helldahl – überführt, aber Anfang der 90er Jahre aus verfahrensrechtlichen Gründen (zu kurze Offenlage) als unwirksam eingestuft, nachdem ein Gericht dies für einen anderen B-Plan mit gleichen Verfahrensmängeln geurteilt hatte.

Das von diesem B-Plan erfasste Plangebiet wurde vor dessen Unwirksamkeit aber praktisch vollständig aus diesem alten B-Plan entwickelt, der die Baukörper gebäudescharf mit Dachform festgesetzt hatte und weist hinsichtlich der Art der Nutzung (Reines Wohngebiet) sowie der Baukörperstellung, Kubatur der Hauptgebäude und Dachformen noch sehr weitgehend die ursprünglichen Vorgaben auf.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Ein wesentliches Ziel der Landesplanung (Landesentwicklungsplan SH 2010) ist die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung insbesondere für Ältere und Familien mit Kindern durch Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und den Neubau von Wohnungen bei einer möglichst geringen Inanspruchnahme neuer Flächen (Innenentwicklung).

Der Erhalt der städtebaulichen Struktur dieses Wohngebiets schützt als wichtiges Segment einer bedarfsgerechten diversifizierten Wohnraumversorgung insbesondere Einfamilienhausgebiete mit großem Freiflächenanteil vor allem für Familien mit Kindern.

Die zunehmende Umnutzung von dringend benötigtem Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu Ferienwohnungen bzw. die Nutzung als Nebenwohnung und der damit einhergehende Verlust von vorhandenem Wohnraum steht mittelbar im Widerspruch zu diesen übergeordneten Entwicklungszielen.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK erkennt Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Tourismus in Travemünde. Das Planungsgebiet soll als Wohnort insbesondere für Familien stabilisiert werden und betont, dass differenzierte Wohnungsangebote in allen Stadtteilen geschaffen werden sollen. Der Beitrag des Wohngebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu diesen Zielen insbesondere für Familien mit Kindern und großem privaten Freiflächenanspruch soll durch den Bebauungsplan gesichert werden.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In diesem Konzept wurde 2012 ein moderater Bedarf zusätzlichen Wohnraums bis 2025 konstatiert, der aktuell höher liegen dürfte. Betont wird eine nachhaltige Innenentwicklung aus Brachflächen oder im Bestand. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung eines solchen Bestands unter Wahrung der städtebaulichen und stadträumlichen Struktur. Eine übermäßige und zunehmende Nutzungsänderung bestehenden Wohnraums für Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen konterkariert zudem diese Zielsetzung.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vom Oktober 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 um rund 5.300 Haushalte wachsen, sodass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht.

Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau und einem Drittel auf den Bau von Einzelhäusern aus. Die Sicherung der Wohngebiete im Planungsgebiet dient der Deckung dieser Bedarfssegmente insbesondere für Einzelhäuser.

Durch die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sowie durch die temporäre Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitze mit häufigem Wohnungsleerstand wird die Deckung dieses Bedarfs erschwert.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Teile der vier bebauten nordöstlichsten Grundstücke am Helldahl sind als Eignungsfläche für den Biotopverbund Landschaftsplan der HL gekennzeichnet, der nördlich an das Plangebiet angrenzt, ebenso wie eine Verbundachse des Biotopverbunds des Landes Schleswig-Holstein. Auf diesen Grundstücken wird jedoch durch den Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert.

3.7 Konzept zur Anpassung an den Klimawandel

Die Maßnahmenpläne des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (2020) fordern für den Grünzug um den Heinrich-Behrens-Weg die Sicherung und Entwicklung von Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach weist das Plangebiet eine überwiegend sehr günstige und im südöstlichen Bereich eine günstige bioklimatische Situation auf und liegt in einer lufthygienisch unbelasteten Kaltluftleitbahn mit einem sehr hohen Volumenstrom.

3.8 Masterplan Travemünde

Der Masterplan Travemünde betont die Schwerpunkte der touristischen Entwicklung im Bereich des zentralen Kurgebiets südöstlich des Planungsgebiets an Ostsee und Trave bzw. östlich des Plangebiets lediglich die strandnahen Bereiche zur Freizeitnutzung.

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

Weiterhin sollen im ganzen Geltungsbereich verschiedene Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung durch Festsetzungen ermöglicht werden. Hierzu gehören die erweiterten Aufbauhöhen auf den Dächern für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, die Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal, um diesen zu entlasten und durch Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung, auch durch Dachbegrünung, den natürlichen Wasserkreislauf zu schützen und möglichst weitgehend wiederherzustellen. Schließlich werden Regelungen getroffen zur Begrenzung der Versiegelung und der Anzahl und der Lage der Stellplätze sowie der Nebenanlagen zur Sicherung und Entwicklung der Vegetation und Begrünung.

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

Teilgebiet am Helldahl

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

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

Drei Einfamilienhäuser sind in dem Gebiet neben den 15 Mehrfamilienhäusern noch erhalten. Die planungsrechtliche Einzelfestsetzung dieser bestehenden eingeschossigen Kubatur ist städtebaulich nicht begründbar. Stattdessen soll eine städtebaulich angemessene Erweiterung auf diesen Grundstücken ermöglicht werden, um auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen.

Teilgebiet Einfamilienhäuser zwischen Leegerwall / Strandweg und Kowitzberg

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

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

Weiterhin soll neben der Festsetzung einer Grundfläche zusätzlich durch eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung dieser Grundfläche eine untergeordnete Erweiterung ermöglicht werden. Diese Überschreitung ist nur für rückwärtige, untergeordnete Anbauten zulässig. Dadurch wird verhindert, dass bei Neubau Gebäude mit einer zu großen Gesamtkubatur entstehen. Stattdessen wird sichergestellt, dass die straßenraumprägende Kubatur des Hauptgebäudes im jeweiligen prägenden Rahmen der näheren Umgebung bleibt.

Die Größe der Baugrundstücke wird über Mindest- oder Höchstmaße gesteuert. Andernfalls könnte nach einer Grundstücksteilung innerhalb eines Baugebiets die festgesetzte maximale Grundfläche je Gebäude auf jedem der entstehenden Grundstücksteile realisiert werden, was zu einer deutlich höheren baulichen Dichte führen würde.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus beschränkt, sodass Zweifamilienhäuser bzw. eine Einliegerwohnung möglich sind. Auch dies dient dem Erhalt des Charakters des Wohngebiets. Für die großen Mehrfamilienhäuser innerhalb des Blocks Lembkestraße, Niobestraße und Strandredder wird die bestehende Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt. Es gibt vereinzelt Wohnhäuser mit drei oder vier Wohneinheiten je Gebäude für die Bestandsschutz gilt.

Die städtebaulichen Strukturen sind überwiegend im Hinblick auf die Gebäudekubaturen, -umrisse und Dachformen der straßenraumprägenden Hauptbaukörper noch erhalten. Zur ihrer

Sicherung werden Festsetzungen zur Geschossigkeit, Höhe, Dachform, -neigung und -ausrichtung sowie zu Anzahl, Größe und Lage von Gauben und Zwerchgiebeln aufgenommen.

Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung

Aufgrund der Größe und Tiefe vieler Baugrundstücke wird im Sinne einer grundsätzlich wünschenswerten Nachverdichtung im Innenbereich in einigen Teilbereichen eine Zweite-Reihe-Bebauung als Variante vorgeschlagen, um den vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern auch innerhalb bestehender Wohngebiete decken zu können.

Da für die Zweite-Reihe-Bebauung deutlich geringere Grundflächen festgesetzt werden und sie durch die rückwärtige Lage weniger prägend für die öffentlichen Räume sind, ist sie an den vorgeschlagenen Stellen vertretbar, ohne den gewünschten grundsätzlichen Erhalt der städtebaulichen Struktur wesentlich zu beeinträchtigen (siehe Anhang 1: Übersichtsplan Städtebau).

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 258.000 ha
davon:	
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	ca. 182.000 m ²
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 31.000 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 35.000 m ²
Grünfläche	ca. 10.000 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans für alle bestehenden Nutzungen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein weitgehender Bestandsschutz besteht (siehe 6.6).

Der Bestandsschutz erlischt in der Regel nur bei einem Neubau oder wesentlichem Umbau der jeweiligen Gebäude (ggf. bei erforderlicher neuer Statik), Nebenanlagen, Stellplätze oder sonstiger baulicher Anlagen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur weitgehend als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet lediglich das Baugebiet entlang der Straße Helldahl (WA: s. u.). Die Festsetzung als WR erfolgt, da keine Nutzungen vorhanden sind, die in einem WR nicht zulässig wären und Ziel und Zweck des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen mit Begrenzung auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Erstwohnsitz-Nutzung ist. Im Geltungsbereich sind als Nichtwohnnutzungen neben einigen Ferien- und Nebenwohnungen, lediglich noch eine Zahnarztpraxis, ein Meditationszentrum sowie einige

Büro- bzw. sonstige untergeordnete Nutzungen, die freien Berufen gleichzusetzen sind, vorhanden.

Da die zulässigen Nutzungen im WR gemäß BauNVO im Wesentlichen nur den Bedürfnissen der Bewohner dienen dürfen und damit immer auf ihre Gebietsverträglichkeit zu prüfen sind, ist eine weitere Einschränkung der Nutzungen mit Ausnahme des Ausschlusses von Ferien- und Nebenwohnungen (s. u.) nicht notwendig.

Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen

Im reinen Wohngebiet werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Abweichend vom generellen Ausschluss von Ferienwohnungen kann in freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten) die untergeordnete Teilnutzung von Räumen oder einer Einliegerwohnung zur Ferienwohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei muss sich die Ferienwohnnutzung räumlich deutlich der Hauptwohnnutzung unterordnen, wovon bei einem Anteil von maximal 40 % an der Gesamtwohnfläche ausgegangen wird.

In Doppelhäusern steht hingegen das Rücksichtnahmegebot einer Ferienwohnnutzung aufgrund der potenziellen Störung benachbarter schutzbedürftiger Wohnnutzungen regelmäßig entgegen. Aufgrund des engen Nebeneinanders der Nutzungen und insbesondere der Nutzung der Außenwohnbereiche durch wechselnde Personengruppen sind Störungen des Wohnens nicht auszuschließen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern mit ihren größeren Freiflächen und Abständen ist eine solche Nutzung eher vertretbar. Hierzu trägt auch die stärkere soziale Kontrolle des Ferienwohnens als untergeordnete Teilnutzung durch die Vermietenden selbst oder einen Hauptmietenden und dauerhaften Bewohnenden des Hauses bei.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Wohnbauflächen an der Straße Helldahl werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Flächen für dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten. Zudem sind diese Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig nicht verträglich aufgrund ihres Störpotentials durch Verkehr und sonstige Emissionen sowie ihres großen Flächenbedarfs. Ansonsten allgemein zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht, der den Charakter eines ruhigen Wohngebiets am Ortsrand übermäßig beeinträchtigen könnte.

Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 1 oder 2 weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. In dem WA mit rund 200 bestehenden Wohneinheiten gibt es bereits zahlreiche Ferienwohnungen (mindestens ca. 10 %) sowie Nebenwohnungen, die in erster Linie zu Freizeit Zwecken genutzt werden (knapp 30 %). Das Gebiet hat sich in jüngerer

Zeit von einem ebenfalls überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Bereich zu einem Gebiet verändert, das von großen Mehrfamilienhäusern bestimmt wird. Durch diese Zunahme der Nutzungsdichte und seiner Lage in der ersten Reihe am Meer entspricht das Gebiet mittlerweile eher den südlich angrenzenden Gebieten in der ersten Strandreihe, die im Bereich der Fremdenverkehrssatzung liegen und überwiegend von temporären freizeit- und urlaubsbezogenen Wohnformen geprägt sind. Zudem ist der ehemalige Bereich des Golfhotels im Norden des WA mit den drei großen Gebäuden Helldahl 12 und 12a, 14 und 14a sowie 16 und 16a auch heute nahezu vollständig von temporären Wohnformen zu Freizeitzwecken bestimmt und prägt das Gebiet entscheidend mit. Das WA soll aber nicht in die Fremdenverkehrssatzung einbezogen werden, um die Steuerungsmöglichkeit von Ferienwohnungen über die ausnahmsweise Zulässigkeit im WA nicht aufzugeben.

Ausschluss von Nebenwohnungen

Im Plangebiet wird die Nutzung von Wohngebäuden oder Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung ausgeschlossen, um zu verhindern, dass weiterhin Wohnraum für die dauerhafte Wohnnutzung verloren geht (aktuell ca. 30 % Nebenwohnungen). Da Nebenwohnungen die überwiegende Zeit des Jahres leerstehen, hat diese Art der Nutzung negative Auswirkungen auf den Charakter und die Funktion der Wohngebiete und die Nachbarschaft. Mögliche Folgen in Form einer mangelnden Auslastung sozialer Infrastruktur sind aufgrund des in der Regel längeren Leerstands noch stärker als bei Ferienwohnungen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Wohngebiete als Baugebiete im Sinne der BauNVO ist bei einer weiteren Zunahme von Nebenwohnungen auf Dauer gefährdet.

Auf Grundlage dieser besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Nebenwohnungen werden in diesem Zusammenhang als bestimmte Art der in den Baugebieten allgemein zulässigen Wohnnutzung eingeordnet. § 1 Abs. 9 BauNVO erweitert die Festsetzungsweise auf Nutzungsunterarten, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat (BVerwG, Beschluss vom 27. 7. 1998 - 4 BN 31–98, Koblenz). Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung“ unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist lediglich dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 2014 - 4 BN 8.14 (VGH München)). Mit Nebenwohnungen, die an mehr als der Hälfte des Jahres unbewohnt sind, wird in der betreffenden Ausschlussfestsetzung ein Anlagentyp definiert, der sich eindeutig zu Hauptwohnnutzungen abgrenzt, und der auch im § 22 BauGB Verwendung findet.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2017 wurden Nebenwohnungen im § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erstmals als eigenständige Unterart des Wohnens in den bauplanungsrechtlichen Regelungsbereich einbezogen, indem der Genehmigungsvorbehalt im Geltungsbereich einer Fremdenverkehrssatzung auch auf Nebenwohnungen erweitert wurde, soweit diese im Jahresverlauf überwiegend unbewohnt sind. Aufbauend auf dieser bauplanungsrechtlichen Differenzierung zwischen Haupt- und Nebenwohnungen als eindeutig bestimmter und abgrenzbarer Unterart von Wohnnutzung erfolgt hier der Ausschluss von Nebenwohnungen, soweit diese zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind.

Auch die Nutzungskategorien Wochenend- und Ferienhausgebiete des § 10 BauNVO unterstreichen die Abgrenzung des Wohnens für Erholungszwecke vom Dauerwohnen. Ein Wochenendhaus dient zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder

in sonstiger Freizeit. In Abgrenzung zum Ferienhaus wird das Wochenendhaus nicht überwiegend von einem wechselnden Personenkreis genutzt. Dies entspricht der Definition der Nutzung einer selbst genutzten Nebenwohnung überwiegend zu Erholungszwecken („Wochenendwohnung“).

Abweichend vom generellen Ausschluss von Nebenwohnungen kann eine Wohnung durch Eigentümer:innen auch künftig selbst als Nebenwohnung für den persönlichen Eigenbedarf (um)genutzt werden, wenn sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand. Diese Regelung gilt im Sinne der Gleichbehandlung unabhängig von den persönlichen Erwerbsgründen für alle Eigentümer:innen. Hierdurch soll der Vertrauensschutz gewährleistet werden in Fällen, in denen im Vertrauen auf eine bisher zulässige Nebenwohnnutzung eine Wohnung erworben wurde, z.B. um diese später als Teil-Altersruhesitz zu nutzen.

Darüber hinaus soll auch bei Verkauf oder bei Neuvermietung eine Nebenwohnnutzung durch die jeweils neuen Nutzer:innen zulässig sein, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wird. Dies gilt auch dann, wenn für einen Zwischenzeitraum einmal keine Nebenwohnnutzung erfolgte.

Durch die beiden Abweichungstatbestände wird über den reinen Bestandsschutz ein über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Vertrauensschutz für all jene Eigentümer:innen berücksichtigt, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Eigentum der betreffenden Wohnung befanden bzw. diese bereits als Nebenwohnung genutzt haben. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden, ohne dass hierdurch die Wirkung der Festsetzung zum Ausschluss zusätzlicher Nebenwohnungen unterlaufen wird, da es sich bei den aufgeführten Abweichungsvoraussetzungen vor allem im Falle der zukünftigen Nutzungsrechte durch die Eigentümer:innen um Einzelfälle handelt. Durch den weitgehenden Schutz bereits bestehender Nebenwohnungen werden mögliche Entschädigungsansprüche durch einen Eingriff in ausgeübte Nutzungen gemäß § 42 Abs.3 BauGB vermieden.

Nicht vom Ausschluss von Nebenwohnungen betroffen sind Berufspendler, die für eine am Arbeitsort angemietete Wohnung ihren Zweitwohnsitz anmelden, da die Wohnung in der Regel zu mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres bewohnt wird und insofern nicht unter die Ausschlussfestsetzung fällt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur werden auf die Teilgebiete angepasste Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), ausnahmsweise zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten, zur Anzahl der Vollgeschosse und zur maximalen Trauf- und Gebäudehöhe (Firsthöhe oder Oberkante) getroffen.

Grundflächenzahl (GR)

Reines Wohngebiet (WR)

Die GR-Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der Grundfläche, die auf dem jeweiligen Grundstück nach § 34 BauGB zulässig wäre, wobei einzelne bestehende rahmenüberschreitende Gebäude hier nicht als Maßstab für die weitere Entwicklung berücksichtigt werden sollen. Für diese Gebäude erfolgen Einzelfestsetzungen, die sich am baulichen Maß des Bestands orientieren, um Eingriffe in ausgeübte Nutzungen durch die Festsetzungen zu vermeiden, die Entschädigungsansprüche nach sich ziehen könnten.

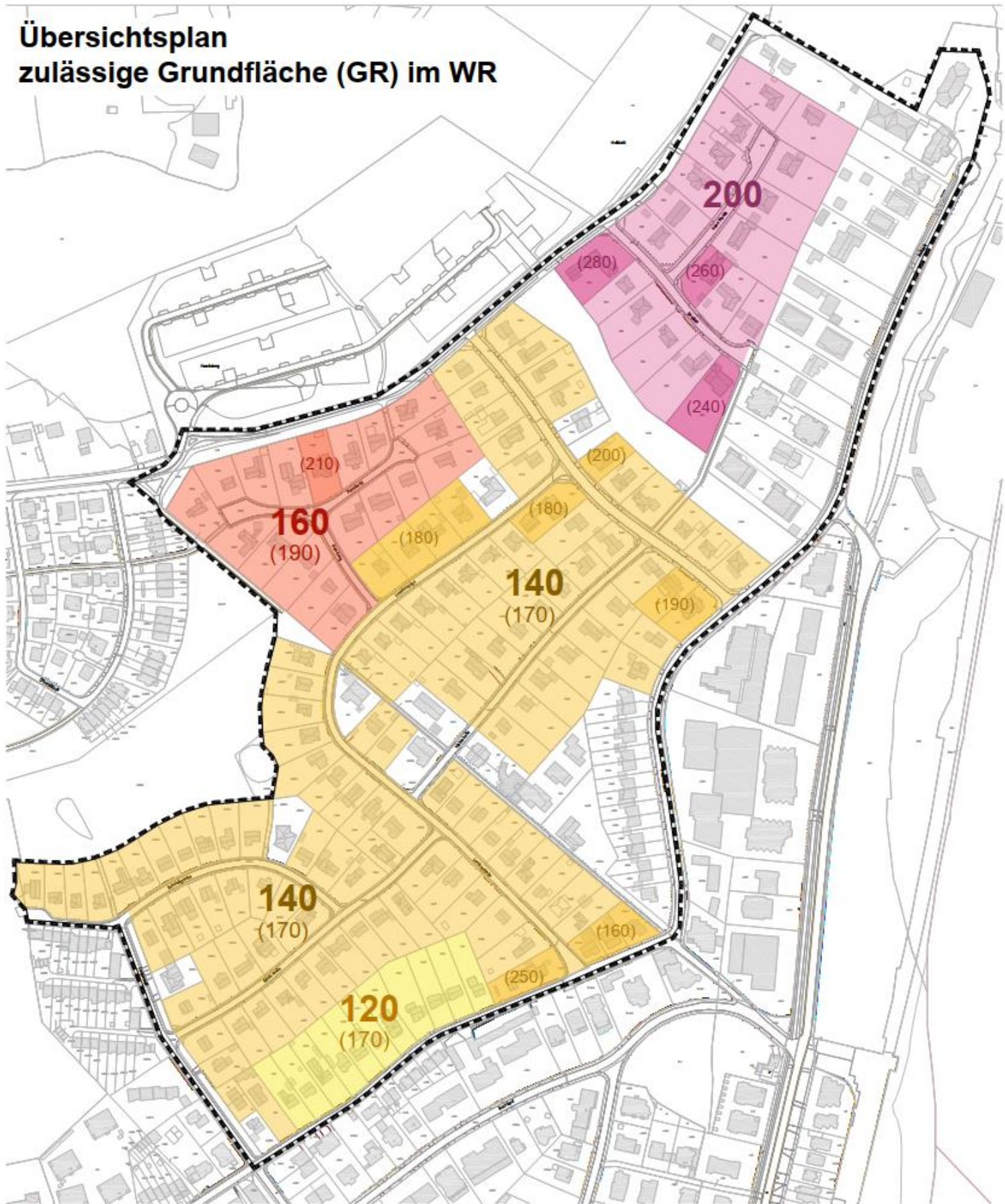
Große Teile des Plangebiets im WR zeichnen sich durch eine nach wie vor sehr homogene Anordnung, Größe und Form (auch Dachform) der zum öffentlichen Raum städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper aus. Um das Ziel des Erhalts dieser städtebaulichen Struktur zu erreichen und gleichzeitig vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, wird neben der zulässigen Grundfläche eine ausnahmsweise Überschreitung durch untergeordnete Anbauten ermöglicht. Die festgesetzte zulässige Grundfläche orientiert sich hierbei am oberen Bereich der Größe der Hauptbaukörper, die die städtebauliche Struktur in den jeweiligen Teilbereichen bestimmen und bewegt sich überwiegend im Bereich zwischen 140 m² und 160 m². Im nördlichen Bereich der WR-Teilgebiete 1.1 bis 1.10 liegt die zulässige Grundfläche bei 200 m² aufgrund der deutlich größeren dort vorhandenen Einzelgebäude.

Die zulässige GR mit der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Grundfläche im WR orientiert sich an der Mehrheit der vorhandenen Gebäuden, die den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB im jeweiligen Teilbereich maßgeblich bestimmen. Einzelne rahmenüberschreitende Gebäude werden hiervon ausgenommen. Für diese rahmenüberschreitenden Gebäude erfolgen Einzelfestsetzungen, die den Bestandsschutz gewährleisten.

Um das städtebauliche Einfügen zu gewährleisten ist festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Anbauten oder Gebäudeteile lediglich rückwärtig oder seitlich der Hauptgebäude zulässig sind und mindestens 5 m hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes zur Straße stehen müssen. Zudem müssen sie sich dem Hauptgebäude hinsichtlich der Kubatur unterordnen. Die Kubatur meint hier das städtebaulich wirksame oberirdische Gebäudevolumen. Bei Eckgebäuden ist in der Regel die Straße maßgeblich, die die Adresse bestimmt. Aufgrund solcher und ggf. anderer nicht vollständig vorhersehbarer Faktoren, die im Einzelfall die städtebauliche Wirkung einer Planung beeinflussen, wird diese Regelung als Ausnahmetatbestand festgesetzt und Anbauten, die die zulässige GR überschreiten, stehen somit unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Das Maß der ausnahmsweise maximal zulassungsfähigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen GR hinzugerechnet und in der Planzeichnung als Gesamtwert in Klammern dahinter vermerkt (siehe unten „Übersichtsplan zulässige GR“).

Übersichtsplan zulässige Grundfläche (GR) im WR



140 Bereiche mit gleicher zulässiger Grundfläche (GR)

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bestandsgebäude am Helldahl weisen überwiegend große Grundflächen und Kubaturen auf und überschreiten teilweise den prägenden städtebaulichen Rahmen. Dies betrifft insbesondere die in zwei Reihen mit großen Geschosswohnungsbauten bebauten Grundstücke. Diese rückwärtige bis zu dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss bis nah an die hintere Grundstücksgrenze überformt den Siedlungskörper massiv. Einer weiteren baulichen Verdichtung in dieser Größenordnung soll durch die getroffenen Festsetzungen Einhalt geboten werden, um insgesamt eine städtebaulich angemessen und moderat verdichtete Struktur zu generieren.

Städtebauliches und planungsrechtliches Vorbild für diese Baukörper waren die drei großen Gebäude am Nordende der Straße Helldahl, die lange als Golfhotel betrieben. Diese Gebäude haben ursprünglich einen eigenen einheitlich geprägten Baukomplex gebildet, der sich klar von der benachbarten überwiegenden Einfamilienhausstruktur abgegrenzt hat. Dies ergibt sich auch historisch aus der gemeinsamen Bau- und Nutzungshistorie als Hotel.

Die zulässige Grundfläche für die bestehenden drei Einfamilienhäuser auf den Bestand zu beschränken ist städtebaulich und aus Gründen der Gleichbehandlung nicht zu rechtfertigen. Die eingeschossige Bauweise wird jedoch als geplante Kubatur für eine angemessene Nachverdichtung in zweiter Reihe auf Grundstücken herangezogen, die dort noch ungenutzt sind. Sie entspricht damit dem Vorschlag für eine verträgliche Zweite-Reihe-Bebauung im angrenzenden WR.

Für die vordere Bebauungsreihe an der Straße Helldahl wird die städtebauliche Struktur angemessen und städtebaulich verträglich ergänzt. Hier kann auf Grundlage der Festsetzung einer GR von 290 m² die vorhandene Mehrfamilienhausstruktur ergänzt werden. Vorbild ist das zweigeschossige Wohngebäude Helldahl 1 mit einer Grundfläche von ca. 280 m², das in seiner Kubatur als städtebaulich angemessen betrachtet wird. Zusammen mit der zulässigen kleinteiligeren Bebauung im hinteren Grundstücksteil (GR 120) orientiert sich die zulässige Grundfläche auf den Grundstücken mit einer gesamten GR von 410 m² am Grundstück Helldahl 8, dessen überbaute Fläche städtebaulich als noch vertretbar an diesem Standort bewertet wird (siehe Anhang 1: Übersichtsplan Städtebau).

Überschreitung der Grundflächenzahl durch Balkone und Terrassen

Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Balkonen und Terrassen einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan Überschreitungen der zulässigen GR durch Balkone, Erker, Vordächer, Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % und durch Terrassen um bis zu 20 %.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung

Für sechs Bereiche wird eine Zweite-Reihe-Bebauung für insgesamt 38 Grundstücke vorgeschlagen. Die Gebäude sind auf 100 bis 120 m² Grundfläche begrenzt.

Anzahl der Geschosse

Die Festsetzungen der zulässigen Vollgeschosse bilden im Wesentlichen die bestehende Bebauung ab. Im WR bedeutet dies fast durchgängig die Festsetzung eines Vollgeschosses. Ein zusätzliches oberirdisches Nicht-Vollgeschoss ist für Hauptgebäude in der Regel zulässig. Die bestehende Doppelhausbebauung am Strandredder (WR 6.1), die Bebauung im dortigen Blockinnenbereich (WR 5.2 und 5.3) sowie zwei Gebäude am Strandweg (WR 7.6) weisen im Bestand zwei Vollgeschosse auf, die entsprechend festgesetzt werden. Bei der

Doppelhausbebauung im WR 6.1 wird entsprechend dem Bestand ein zweites Nicht-Vollgeschoss ausgeschlossen.

Im WA am Helldahl wird ebenfalls weitgehend die bestehende Geschossigkeit festgesetzt mit Ausnahme der eingeschossigen Einfamilienhäuser. Für diese Grundstücke werden zwei Vollgeschosse für die straßenbegleitende Bebauung und ein Vollgeschoss für die rückwärtige Bebauung festgesetzt. Für die straßenbegleitende Bebauung entspricht dies der städtebaulichen Struktur der benachbarten Bebauung. Für die rückwärtige Bebauung orientiert sich diese Festsetzung an dem Einfamilienhaus Helldahl 7, das sehr nah an der hinteren Grundstücksgrenze und damit am angrenzenden Wohngebiet liegt.

Die Anzahl der zulässigen zusätzlichen Nicht-Vollgeschosse wird auf maximal jeweils eines ober- und eines unterhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Dies verhindert die Entstehung weitere Nicht-Vollgeschosse insbesondere in Bereichen mit stark geneigtem Gelände im Norden des WA.

Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude bei Firstdächern (Firsthöhe) oder Flachdächern (Oberkante) bzw. der Traufhöhe im WR orientieren sich an den bestehenden Höhen bzw. in einigen Fällen (Einfamilienhäuser im WA 1.1) an der jeweils möglichen Geschossigkeit (festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss).

Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH oder Oberkante OK) ist die Fahrhahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen festgesetzten Straßenverkehrsfläche gemessen jeweils auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Außenwand. Hierbei handelt es sich in aller Regel um die Anliegerstraße, die auch die Adresse des jeweiligen Grundstücks ist. Drei Ausnahmen bei Eckgrundstücken werden in der Festsetzung genannt. In diesen Fällen korrespondiert diese Bezugshöhe besser mit den Bezugshöhen der stadträumlich zugehörigen Gebäude in diesem Baugebiet. Die entsprechenden Bestandshöhen der Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung enthalten.

Der Höhenbezug zur Straße führt in Einzelfällen zu nominell sehr großen Gebäudehöhen, vor allem im zweigeschossigen WA 1.2 zu einer Firsthöhe von 19 m. Grund dafür ist das von der Straße aus zum Gebäude stark ansteigende Gelände. Die hierdurch mögliche Entstehung zusätzlicher Nicht-Vollgeschosse evtl. in Verbindung mit umfangreicher Geländeabgrabung wird durch die Begrenzung der zulässigen zusätzlichen Nicht-Vollgeschosse auf maximal jeweils eines ober- und eines unterhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse verhindert.

Von den Höhenfestsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, um etwa Anforderungen an die Haustechnik z. B. für Fahrstuhlschächte oder Lüftungsanlagen gerecht zu werden. Zudem werden Ausnahmen für Anlagen und Maßnahmen zum Klimaschutz, wie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie), energetische Maßnahmen (z. B. Dämmung des Daches), oder für Gebäude-/Dachbegrünungen im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung ermöglicht.

Bezugspunkt für die als Höchstmaß im WR festgesetzte Traufhöhe ist das höchste Geländeniveau an der Basis der Außenwände des Gebäudes, da die bestehenden Traufhöhen, die dann in Bezug zur Straßenhöhe gesetzt werden könnten nur mit sehr hohem Aufwand ermittelbar wären. Das maßgebliche Geländeniveau wird, wie auch für die

Abstandsflächen- oder die Vollgeschossermittlung, gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Hierdurch wird bei geneigten Grundstücken gewährleistet, dass die Unterkante des Erdgeschosses nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Durch die Festsetzung 2.3 wird verhindert, dass ein weiteres Vollgeschoss bei geneigtem Gelände entsteht.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung

Für eine Zweite-Reihe-Bebauung ist das im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeniveau der maßgebliche Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkanten baulicher Anlagen.

Der Bezugspunkt (Straßenmitte mittig vor dem Grundstück) für die Erste-Reihe-Bebauung auf dem entsprechenden Grundstück wird für die Zweite-Reihe-Bebauung erhöht bzw. vermindert um die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunkts für die Erste-Reihe-Bebauung und der bestehenden Geländehöhe an der vorderen Baugrenze für die Zweite-Reihe-Bebauung.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend der bestehenden Situation und um die vorherrschende städtebauliche Struktur freistehender Einfamilienhäuser zu erhalten, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise und als Einzelhäuser festgesetzt.

Im WR-Teilgebiet 6.1 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig, um die bestehende sehr homogene straßenbegleitende Doppelhausstruktur zu erhalten.

In den sonstigen WR-Teilgebieten mit bestehenden Doppelhäusern 2.2., 5.1 und 8.6 werden als zulässige Hausformen im Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

Im WA sollen lediglich Einzelhäuser zulässig sein, da Doppelhäuser oder andere Hausformen nicht zur bestehenden überwiegenden Mehrfamilienhausstruktur passen.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen definiert. Hierbei wird vor allem im WR die straßenbegleitende Baugrenze eng an den bestehenden Baufluchten orientiert, um die Straßenräume zu sichern, die noch der ursprünglichen Planung des Wohngebiets entsprechen und im nördlichen Teil des Plangebiets noch weitgehend auf der Struktur des mittlerweile unwirksamen Bebauungsplans 32.27-91 Strandredder-Helldahl basieren. Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden je nach bestehender Bebauung gewisse Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für untergeordnete Anbauten eingeräumt.

Im WA an der Straße Helldahl wird durch die Ergänzung von straßenbegleitenden Baufeldern bzw. deren Erweiterung in Zukunft eine städtebaulich geordnete Bauflucht mit Fassung des Straßenraums ermöglicht. Zwischen straßenbegleitender Bebauung und rückwärtiger Bebauung wird ein potentieller zusammenhängender grüner Innenbereich von überbaubaren Flächen weitgehend freigehalten. Die Gebäude in diesem Bereich, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen haben Bestandschutz. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser werden immer vollständig in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen, da es sich durchgängig um Eigentumswohnungen handelt und ein Neubau und

damit eine mögliche Änderung der städtebaulichen Struktur im Planungshorizont des Bebauungsplans deshalb praktisch ausgeschlossen ist.

Sollte im Einzelfall ein Vortreten über die Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile notwendig sein, kann dies gemäß LBO bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Regelung gilt z. B. auch für Terrassen und Freisitze über 1 m Höhe.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung

Folgende Parameter wurden zur Ermittlung der Bereiche zur Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine Zweite-Reihe-Bebauung angewendet:

- Bestandsgrundstücksgröße mind. 950 m² (siehe auch 5.2.4) inkl. der Zufahrt für die Zweite-Reihe-Bebauung von 50 bis 100 m² (Pfeifenstiellerschließung) und
- Mittlerer Abstand des Hauptbaukörpers des Bestandsgebäudes zur hinteren Baugrenze beträgt mindestens 28 m:

Beispielhafte Mindest-Aufteilung:

- 3 m: Anbaumöglichkeit Bestandsgebäude
- 6 m: Garten Bestandsgebäude
- 3 m: Abstand Zweite-Reihe-Bebauung
- 10 m: Gebäude Zweite-Reihe-Bebauung
- 6 m: Garten Zweite-Reihe-Bebauung

oder mindestens 22 m, wenn die Grundstücksbreite mindestens 25 m beträgt (dadurch mindestens ca. 400 m² Grundstücksfläche mit Zufahrt für Hinterlieger gesichert)

oder wenn der Vorgarten mind. 12 m tief ist (als Ausgleich für kleineren rückwärtigen Garten) und

- Mindestens die Hälfte der jeweiligen räumlich und städtebaulich zusammenhängenden Bauzeile aus direkt angrenzenden Grundstücken an einer Straße muss diese Voraussetzungen erfüllen.

Aus der Anwendung dieser Parameter ergeben sich 38 mögliche Grundstücke für eine Zweite-Reihe-Bebauung.

5.2.4 Größe der Baugrundstücke

Die festgesetzten Mindestmaße und Höchstmaße der Baugrundstücke orientieren sich an den Größen des jeweils kleinsten und größten Grundstücks innerhalb des jeweiligen Teilgebiets im WR oder WA. Die Festsetzung eines Mindestmaßes dient der Vermeidung einer doppelten Ausnutzung der GR durch eine nachträgliche Teilung von Grundstücken und damit einer Verdopplung der vorgesehenen städtebaulichen Dichte. Die Festsetzung eines Höchstmaßes der Grundstücksgröße soll eine Verminderung der Ausnutzung des Baulandes durch Zusammenlegung von Grundstücken verhindern. Dies widerspricht den Grundsätzen einer sparsamen Bodennutzung.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung

In den Teilgebieten, in denen zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen und zulässige Grundflächen für eine rückwärtige Bebauung festgesetzt sind, gilt für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen jeweils nur die Hälfte der festgesetzten Mindestmaße

für die Größe der Baugrundstücke. Zur Ermittlung der städtebaulichen Verträglichkeit dieser Verdichtung siehe 5.2.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“ und 6.5.1.

5.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um das Ziel des Bebauungsplans zum Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu erreichen, die im WR fast ausschließlich von Einfamilienhäusern geprägt ist wird eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen festgesetzt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen. Von der Begrenzung der Zahl der Wohnungen werden im WR lediglich die Teilgebiete 5.2, 5.3 und 7.6 ausgenommen. Hier sind Mehrfamilienhäuser vorhanden, die bereits als solche geplant und genehmigt wurden.

Im WR sind einige Einfamilienhäuser vorhanden bzw. Grundstücke, die ursprünglich mit Einfamilienhäusern geplant wurden, die aktuell drei bis vier genehmigte Wohneinheiten aufweisen. Diese haben Bestandsschutz.

Im WA, das bereits überwiegend von Mehrfamilienhäusern geprägt ist, erfolgt keine Begrenzung der Wohneinheiten. Dies wäre entsprechend der bestehenden Struktur städtebaulich nicht notwendig und angemessen. So haben etwa alle bestehenden Mehrfamilienhäuser Tiefgaragen, was eine Beeinträchtigung des Wohnumfelds durch ruhenden Verkehr minimiert.

5.2.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Quartiers, die von großen überwiegend unversiegelten und begrüntem Grundstücken geprägt ist und um einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, werden Art und Umfang von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen in Ergänzung zur GR beschränkt.

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen bis auf Abfall- und Fahrradabstellanlagen ausgeschlossen, damit der Eindruck eines durchgrüntem, gartenbezogenen Wohnquartiers nicht gestört wird. Lediglich ein erforderlicher Stellplatz darf dort angelegt werden, da dies bereits häufiger im Quartier vorkommt, in der Regel städtebaulich vertretbar ist und den öffentlichen Verkehrsraum entlastet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der Baugrenze sind Stellplätze, Garagen und Carports ebenso nicht zulässig.

Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Dies müssen Garagen und Carports ebenfalls als seitlichen Mindestabstand einhalten sowie 5,0 m zur Grundstückszufahrt. Die Nebenanlagen sind durch Hecken bzw. berankten Einfassungen zu begrünen, welche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Außer im Vorgartenbereich können Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen errichtet werden. Die Grundfläche dieser Nebenanlagen darf jeweils maximal 15 m² und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Die Gesamtgrundfläche wird durch die insgesamt maximal zulässige Grundfläche inklusive Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bereits hinreichend begrenzt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig erschlossenes Bestandsgebiet, das im Wesentlichen in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden ist. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege bilden lediglich die Bestandssituation ab. Andere Maßnahmen oder Festsetzungen zu Erschließung und Verkehr ergeben sich aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung

Die Zweite-Reihe-Bebauung muss in der Regel durch eine sog. „Pfeifenstiel-Erschließung“ auf privatem Grundstück an der Seite des Vordergrundstücks erschlossen werden und schließt dort an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche an.

Für den gesamten Geltungsbereich kann sich mittel- bis langfristig durch die Zweite-Reihe-Bebauung die Anzahl der zulässigen bzw. vorhandenen Wohneinheiten von ca. 600 auf ca. 675 erhöhen. Durch die Verringerung der nach § 34 BauGB aktuell aufgrund der vorhandenen rahmenüberschreitenden Bebauung zulässigen Bebauungsdichte im WA wird die Anzahl der mittel- bis langfristig dort realisierbaren zusätzlichen Wohneinheiten um mindestens etwa 50 Wohneinheiten verringert. Da sich die Zweite-Reihe-Bebauung auf den ganzen Geltungsbereich und drei Haupterschließungsanbindungen verteilt (Kowitzberg, Strandweg/Leegerwall, Kaiserallee) ist der mittel- bis langfristig ggf. zu erwartende zusätzliche Verkehr durch maximal ca. 30 zusätzliche Wohneinheiten als unwesentlich anzusehen. Das Verkehrsaufkommen bei diversen Ortsterminen im Planungsgebiet war zudem immer nur sporadisch, wie es einem wenig verdichteten Wohngebiet entspricht. Weitere Untersuchungen oder Gutachten sind hierzu nicht erforderlich.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Gebiet, das im Wesentlichen in seinem Bestand gesichert werden soll. Neue oder zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind deshalb nicht erforderlich.

Es wird lediglich die Fläche einer im Plangebiet vorhandenen Trafostation durch Festsetzung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung

Der Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt in der Regel über eine „Pfeifenstiel-Erschließung“ auf privatem Grundstück an der Seite des Vordergrundstücks.

Regenwasserbehandlung

Da die Abwasserkanäle im Plangebiet teilweise bereits stark überlastet sind und gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen an den Umgang mit Regenwasser des Landes Schleswig-Holstein der natürliche Wasserhaushalt in Zukunft soweit wie möglich erhalten bzw. nach Möglichkeit wiederhergestellt werden soll, werden Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung bei Neubauten und Neuversiegelungen auf den privaten Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen, deren vorrangiges Ziel ist die

Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen mittels Verdunstung und Versickerung durch Rückhalt in der Fläche in Verbindung mit einer Einleitbeschränkung in den Kanal.

Es sollen keine Maßnahmen und Festsetzungen für die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dessen Ziel vor allem die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur ist. Konkrete Umbaumaßnahmen (wassersensible Straßenraumgestaltung, BlueGreenStreets) können zudem nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Da es sich um öffentliche Flächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck handelt, können solche Maßnahmen aber jederzeit ohne einen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Eine formale Untersuchung zu den Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da das Bestandsgebiet nicht neu überplant wird (auch bei einer Zweite-Reihe-Bebauung erfolgt insgesamt keine Erhöhung der bereits nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässigen überbaubaren Fläche, siehe 6.5.1 „Grundflächenzahl“). Eine solche Untersuchung wäre in diesem Fall zudem weitgehend funktionslos für den B-Plan, da für ein vollständig bebautes Bestandsgebiet ein darauf aufbauender qualifizierter wasserwirtschaftlicher Begleitplan bzw. ein Entwässerungskonzept nur sehr aufwendig und unvollständig erstellt werden kann (problematisch u. a.: Bodengutachten, Ermittlung der bestehenden Versiegelung). Außerdem ist auf den vollständig genutzten und überwiegend privaten Flächen kein Gesamtkonzept mit zentralen Entwässerungselementen (Rückhaltebecken, Notwasserwege) möglich. Bei Neubaugebieten erfolgt die Umsetzung und Sicherung entsprechender Maßnahmen zudem zusätzlich durch städtebauliche Verträge bzw. in den Kaufverträgen.

Die wesentlichen Ergebnisse und die daraus folgenden möglichen Maßnahmen eines A-RW 1 können im vorliegenden Fall aber auch hinreichend genau ohne die o. g. Untersuchungen pauschal hergeleitet werden. Die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans durchschnittlich maximal zulässige Versiegelung von ca. 35 % auf den Grundstücken (ohne öffentliche Verkehrsflächen) wäre auch im bisherigen unbeplanten Innenbereich auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen. Aufgrund des maximal zulässigen Versiegelungsgrades (inkl. Straßenverkehrsflächen) von ca. 45 % im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der weitgehend schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ergibt sich bereits bei pauschaler Betrachtung eine sehr große Abweichung vom potentiellen naturnahen Zustand für Lübeck (4,2 % Abfluss / 30,8 % Versickerung / 65 % Verdunstung) und der Wasserhaushalt ist voraussichtlich als extrem geschädigt einzustufen (entsprechend Fall 3 gemäß A-RW 1). Bei den daraus abzuleitenden Maßnahmen kann es sich hier wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens in erster Linie nur um solche zur Rückhaltung und Verdunstung auf den privaten Grundstücken handeln. Gründächer, Mulden oder Mulden-Rigolen sind hierbei wegen ihres hohen Verdunstungs- oder Versickerungsanteils in besonderer Weise geeignet die wasserrechtlichen Anforderungen des Landes zu erfüllen. Die Festsetzung von Gründächern ist aufgrund der bestehenden und gemäß der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans weitgehend zu erhaltenden Dachlandschaft mit eher steilen Firstdächern nur für untergeordnete Anbauten oder Gebäudeteile sowie für Nebenanlagen wie Garagen oder Schuppen praktikabel.

Eine Brauchwassernutzung des Regenwassers ist zulässig, kann aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Einsatz des Niederschlagswassers im Haushalt (z. B. in Toiletten, Spül- oder Waschmaschinen) besitzt nicht den für Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlichen bodenrechtlichen Bezug, wie etwa die Versickerung oder Verdunstung, die über eine bestimmte Form der Bodennutzung (z. B. Anlegen von Mulden) und als Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

direkt nachteilige Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf vermindern (vgl. BVerwG - 4 CN 9/00 vom 30. 8. 2001).

Da der Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushalts durch die wasserrechtlichen Anforderungen des Landes gefordert wird und die Kanalisation bereits überlastet ist, sollen Festsetzungen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser für Neubauten aufgenommen werden. Da wie oben dargelegt, die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans für diesen Bebauungsplan nicht praktikabel und zielführend ist, wird für den Vollzug auf Grundlage des Generalentwässerungsplans der Hansestadt Lübeck (GEP) von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) eine entsprechende gebietsbezogene Einleitbeschränkung mittels einer maximalen Drosselabflussspende bzw. Einleitmenge in den Kanal ermittelt, deren Einhaltung durch die entsprechenden festgesetzten Maßnahmen sichergestellt werden muss. Die Festsetzungen sind somit ausreichend bestimmt. Solche Einleitbeschränkungen über Festsetzungen einer maximalen Einleitmenge werden bereits jetzt regelmäßig von der EBL auch im Plangebiet bei Bauvorhaben im Rahmen des obligatorischen Entwässerungsantrags gefordert.

Um die genannten Anforderungen einer maximalen Regenabflussspende bei gleichzeitig möglichst geringem Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu gewährleisten ist bei Neubau eines Hauptgebäudes im Rahmen des notwendigen Entwässerungsantrags ein Bodengutachten zu erstellen. Auf Grundlage der dabei festgestellten Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich zu versickern und zu verdunsten. Diese Anforderung ergibt sich aus der Abweichung vom potentiell naturnahen Zustand des Wasserkreislaufs (s. o.) und den Vorgaben der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein. Die städtische Übersichtskarte zur Versickerungsfähigkeit des Bodens weist den Boden im Geltungsbereich zwar als sehr schlecht versickerungsfähig aus, doch zeigt die Erfahrung aus Entwässerungsanträgen mit Bodenuntersuchungen laut der EBL, dass in Lübeck kleinräumig durchaus ganz andere Verhältnisse vorherrschen. Auch im Geltungsbereich gibt es hierzu bereits solche abweichenden Ergebnisse mit deutlich besserer Versickerungsfähigkeit.

Für das darüber hinaus auf neu bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist der Abfluss in den Kanal aus Mulden, Rigolen oder sonstigen Rückhalteinrichtungen gemäß den Vorgaben des GEP auf eine Regenabflussspende je Teilgebiet zwischen 25 l/(s*ha) und 106 l/(s*ha) (Liter pro Sekunde je Hektar) zu drosseln. Diese Drosselabflussspenden werden durch die im GEP festgehaltenen Abflussbeiwerte zwischen 0,2 und 0,3 im Plangebiet auf effektive Drosselabflussspenden zwischen 6 l/(s*ha) und 30 l/(s*ha) gemindert, was teilweise bereits eine fast vollständige Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück bedeutet und schon bisher bei Bauvorhaben im Plangebiet umzusetzen war.

Bei der Ermittlung des notwendigen Rückhaltevolumens auf den Grundstücken ist ein 10-minütiges Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren zu Grunde zu legen. Im GEP wurde dies noch auf Grundlage einer Wiederkehrzeit von einem Jahr ermittelt. Diese Erhöhung auf 3 Jahre entspricht den aktuellen fachlichen und technischen Anforderungen im Hinblick auf die Entwicklung steigender Niederschlagsmengen und wird bei neuen Entwässerungsanträgen bereits angewendet.

Drainagewasser darf grundsätzlich nicht in den Kanal abgeleitet werden, da dieses Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen würde.

Da die effektive Drosselabflussspende bei den bestehenden Grundstücken und Gebäuden im Plangebiet voraussichtlich bereits überall überschritten ist, ist davon auszugehen, dass bei Errichtung neuer zulässiger Erweiterungen oder Anbauten an bestehende Hauptgebäude oder

sonstiger zusätzlicher Versiegelungen (z. B. Terrassen, Garagen, Carports, Schuppen) das hierbei zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten ist.

Die Einhaltung der Abflussspenden bzw. der Einleitmengen in den Kanal wird sowohl bei Neubau von Hauptgebäuden sowie bei Errichtung neuer zulässiger Erweiterungen oder Anbauten bestehender Hauptgebäude oder sonstiger zusätzlicher Versiegelungen (z. B. Terrassen, Garagen, Carports, Schuppen) durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) auf Grundlage der schon bisher obligatorischen Vorlage eines Entwässerungsantrags geprüft. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen dient der Sicherstellung der Umsetzung.

Da eine teilweise bis fast vollständige Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Grundstücken im Plangebiet im Rahmen der Entwässerungsanträge von der EBL bereits jetzt gefordert wird und durch verschiedene Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung und ggf. gedrosselten Einleitung in den Kanal umgesetzt wurde, ist die Vollzugsfähigkeit gesichert.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung

Bei einer Grundstücksteilung für eine Hinterliegerbebauung würde sich normalerweise die zulässige Einleitmenge in den Kanal für die bestehende Vorderbebauung etwa halbieren. Da dies für die Bestandsbebauung nicht praktikabel und zumutbar ist, muss das Regenwasser für die Zweite-Reihe-Bebauung vollständig zurückgehalten und versickert, verdunstet oder nur mit einem minimalen Drosselabfluss aus entsprechend dimensionierten Rückhaltenanlagen in den Kanal geleitet werden. Dies kann z. B. mittels Rigolen unter der naturgemäß recht langen Zufahrt zum Hinterliegergrundstück problemlos erfolgen.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Öffentliche Grünflächen

Der bestehende Grünzug um den Heinrich-Behrens-Weg sowie ein kleiner Ausläufer des kleinen Parks westlich des Plangebiets nördlich der Scheteligstraße mit Fuß- und Radweg werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Heinrich-Behrens-Weg dient als Verbindung zwischen dem großen öffentlichen Parkplatz nordwestlich des Plangebiets zum Grünstrand und der Ostsee-Promenade. Der Fuß- und Radweg im Parkstreifen westlich des Plangebiets dient dem Zugang von der Lembkestraße in diesen Park sowie der Verbindung zwischen Lembkestraße und der Straße Kowitzberg.

5.4.2 Private Grünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen südlich der Straße Kowitzberg werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Flächen gehören zur Verkehrsfläche, sind aber nicht für Nutzung der Öffentlichkeit geeignet oder vorgesehen, auch da sie weitgehend mit Baum- und Strauchgehölzen zugewachsen sind. Es handelt sich um die Flächen des ursprünglichen Straßenverlaufs der Straße Kowitzberg vor dem Umbau.

5.4.3 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Um die gute Durchgrünung des Wohnquartiers zu erhalten und im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung eine Ergänzung und Verbesserung bei

Neuplanungen von Gebäuden oder Gärten und Freiflächen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Begrünung der privaten Wohnbaugrundstücke getroffen.

Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten und zumeist heimischen Gehölzen festgesetzt. Diese Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume und gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandsvielfalt (Biodiversität).

Die für die Baum- und Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind in den Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

In den Pflanzenlisten wird die Verwendung von heimischen Laubgehölzen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Arten bei der Auswahl und Pflanzung zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Eingrünung durch Hecken

Zur Sicherung und Verbesserung eines grünen Straßenbildes sollen die Grundstücke zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Laubhecken mit einer bestimmten Mindesthöhe eingegrünt werden. Zudem wird eine Maximalhöhe von 1,5 m vorgegeben, um das Straßenbild nicht durch zu dominante Grundstückseinfriedungen durch Hecken zu beeinträchtigen. Gleiches gilt für die Standflächen von freistehenden Abfallbehältern. Hier sind auch andere Formen der Eingrünung, etwa durch berankte Gitter, möglich.

Flächenbepflanzungen

Zur Sicherung und Stärkung des grünen Siedlungsbildes und um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten sind die Vorgartenbereiche zusätzlich zur Eingrünung durch Hecken sowie alle nicht befestigten Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen.

Die Teile von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, die die Gebäudegrenzen überschreiten müssen mindestens mit 0,5 m durchwurzelbarer Bodenschicht überdeckt sein. Insbesondere im WA-Teilbereich 1.1 sind bereits mehrere solcher gebäudeüberschreitender Tiefgaragen vorhanden. Bei Neubauten von Tiefgaragen sind die betreffenden Flächen mit Vegetation (z. B. Stauden, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen, als bepflanzte Beete anzulegen oder als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen.

Gleichzeitig werden Schotter- oder Kiesflächen untersagt und der Umfang der reinen Rasenflächen beschränkt. Auch diese Maßnahmen dienen einer nachhaltigen klima-, natur- und umweltgerechten Siedlungsentwicklung sowie der Verbesserung der Bedingungen für die Tier- und Pflanzenvielfalt.

Ausgenommen sind die notwendigen Anlagen, wie erforderliche Stellplätze mit ihren Zufahrten, erforderliche Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

5.4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebiets und Verbesserung der klimatischen Situation wird eine Dachbegrünung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad festgesetzt. Hierbei ist ein mindestens 10 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau zu verwenden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies wirkt auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und leisten zudem einen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet.

Da im WR Firstdächer mit einer Dachneigung von deutlich über 10 Grad festgesetzt werden, werden sich Gründächer hier vor allem auf Anbauten oder Nebenanlagen beschränken. Im WA-Teilbereich 1.1 sind auch Flachdächer zulässig und bereits mehrfach umgesetzt.

Verminderung der Flächenversiegelung

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und damit der Förderung des Bodenschutzes, des Siedlungsklimas und des natürlichen Wasserkreislaufs erfolgen verschiedene Festsetzungen.

Diese betreffen die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten für private Wegeflächen und offene Stellplatz- und Fahrradabstellanlagen sowie die Vorgartenbereiche, die zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden dürfen. Dies betrifft etwa erforderliche Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie erforderliche Wege. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Regenwasserbehandlung

Die Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Siedlungsentwässerung und die öffentlichen Abwasseranlagen und der Überschneidung mit ihrer Bedeutung für Boden und Natur im Kapitel 5.3.2 „Ver- und Entsorgung“ behandelt.

5.5 Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift)

Zum Erhalt eines städtebaulich stimmigen Erscheinungsbilds, das in weiten Teilen des Plangebiets noch relativ homogen vorhanden ist, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 2 LBO Schleswig-Holstein als örtliche Bauvorschrift.

Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung und Ausrichtung

Das Plangebiet weist hinsichtlich der Kubatur der straßenbegleitenden Wohngebäude, der Dachform und der Gebäude- und Firstausrichtung eine überwiegend große Homogenität auf.

Diese stammt für den nordöstlichen Teil des Plangebiets jenseits des durchgehenden Fuß- bzw. Radwegs vom Strandweg zur Straße Kowitzberg im Wesentlichen vom mittlerweile unwirksamen Bebauungsplan 32.27-91 – Strandredder-Helldahl –, der die Baukörper gebäudescharf mit Dachform festgesetzt hatte.

Diese weitgehende Homogenität führt zu nach wie vor überwiegend harmonischen und maßstäblichen Straßenräumen im Plangebiet. Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel die städtebauliche Struktur zu erhalten. Folglich werden neben der Gebäudegröße und -höhe sowie der Bauweise Festsetzungen zur Dachform, der Dachneigung und der Ausrichtung der Gebäude getroffen, die die bestehende bauliche und städtebauliche Struktur im Wesentlichen erhalten sollen.

Hierzu werden entsprechend der bestehenden Dächer überwiegend Satteldächer festgesetzt, während in einzelnen Straßenabschnitten, die noch immer ausschließlich Walmdächer aufweisen diese Dachform festgesetzt wird. In einigen Bereichen, die nicht mehr eindeutig von einer Dachform geprägt sind werden Sattel- und Walmdächer zugelassen und im WA-Teilbereich 1.1 zusätzlich Flachdächer sowie in den WR-Teilbereichen 5.2, 6.1 und 6.2 ausschließlich Flachdächer.

Für Nebenanlagen werden Flachdächer oder andere flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung vorgeschrieben. Mit der festgesetzten Begründung können diese einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Gauben, Zwerchhäuser und -giebel

Zwerchhäuser oder -giebel sowie Gauben werden in Lage und Größe begrenzt, damit sie das Erscheinungsbild der Gebäude und des Straßen- und Stadtraums nicht unmaßstäblich dominieren. Zwerchhäuser und -giebel waren zudem ursprünglich fast gar nicht und sind auch heute nur wenig im Plangebiet vorhanden.

Dacheindeckungen

Weiterhin sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Auch diese gibt es bisher fast nicht im Geltungsbereich. Solche glänzenden Dächer stören ein bisher von klassischen Dacheindeckungen geprägtes Ortsbild, dass auch von Farbgebung und Oberflächentextur maßgeblich mitbestimmt wird.

Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen der Festsetzung zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Die Pflicht zur Dachbegründung bleibt unberührt. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Landes zu nachhaltiger und klimagerechter Energieversorgung.

Begründung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur Begründung baulicher Anlagen und deren Begründung ist unter Kapitel 5.4.4 zu finden, da es sich auch um Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft handelt.

Einfriedungen

Zum Erhalt des Straßenbildes in dem überwiegend durch straßenbegleitende Heckenpflanzungen geprägten Quartier sind in Ergänzung zu den Heckenpflanzungen, die an den Grenzen zu Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben sind, als Einfriedungen nur durchsehbare Zäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Diese sind zudem grundstücksseitig hinter der Hecke anzuordnen, um das Straßenbild nicht zu stören. Weitere Vorgaben gibt es hierzu nur hinsichtlich der seitlichen Begrenzung der Vorgärten auf max. 1,5 m, um auch in diesem straßenbezogenen Bereich die überwiegend bestehende eher offene Gestaltung zu gewährleisten.

5.6 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevante Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen maximal bis zum Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts fest. Es werden auch keine zusätzlichen Wohneinheiten zugelassen. Weiterhin werden Regelungen aufgenommen, z. B. zur Begrünung und zum Umgang mit Regenwasser, die die bestehende Situation bei Neu- und Anbauten sowie Neugestaltung der Freiflächen verbessern.

Die Planung hat folglich keine Auswirkungen hinsichtlich Folgebedarfen und auf die Umwelt.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung bis 6.5.3

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Durch die Zweite-Reihe-Bebauung können zusätzlich zu den vorhandenen ca. 200 Einfamilienhäusern im Plangebiet 38 weitere entstehen. Der Bebauungsplan trägt damit zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (siehe 3.5).

6.2 Wohnfolgebedarfe

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 3,1 Personen je Einfamilienhaus könnten bei vollständiger Umsetzung der Zweite-Reihe-Bebauung mittel- bis langfristige ca. 110 neue Bewohner hinzukommen sowie weitere rund 40 neue Bewohner bei Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten im WA, insgesamt also ca. 150.

Zusätzlicher Kita- und Grundschulplatzbedarf

Da nicht von einer vollständigen und nur über einen längeren Zeitraum verteilten umgesetzten Nutzung der Zweite-Reihe-Baufelder auszugehen ist, ergibt sich kein unmittelbar wirksamer und planbarer Bedarf.

Spielplatzbedarf

In dem westlich an das Planungsgebiet angrenzenden kleinen Park befindet sich ein städtischer Kinderspielplatz. Die Freizeitleflächen des Ostseestrands befinden sich in unmittelbarer Nähe.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Mittel- bis langfristig können durch die Planung ca. 30 zusätzliche Wohneinheiten im Geltungsbereich entstehen. Diese sind auf den ganzen Geltungsbereich und drei Haupteerschließungsanbindungen verteilt (Kowitzberg, Strandweg/Leegerwall, Kaiserallee) und können problemlos in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden (siehe 5.3.1).

6.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Da es sich beim Plangebiet um ein vollständig erschlossenes Bestandsgebiet handelt, ist aufgrund des Bebauungsplans kein Ausbau des Ver- und Entsorgungsnetzes (Leitungen und Anlagen) erforderlich. Für die Regenwasserbehandlung werden zudem Regelungen der Rückhaltung auf dem Grundstück bei Neu- und Anbauten getroffen sowie insbesondere für eine Zweite-Reihe-Bebauung. Für diese muss eine vollständige Rückhaltung auf dem Grundstück gewährleistet sein.

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

6.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

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

Für sechs Bereiche wird eine Zweite-Reihe-Bebauung für insgesamt 38 Grundstücke vorgeschlagen mit Gebäudegrundflächen von 100 bis 120 m². Das ergibt ca. 4.000 m² zusätzliche festgesetzte Grundfläche im Plangebiet. Dies entspricht einer Überschreitung der ansonsten insgesamt nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche von ca. 42.000 m² um knapp 10 %. Die 42.000 m² entsprechen zwar im Wesentlichen der nach § 34 BauGB im Geltungsbereich zulässigen Grundfläche, jedoch ist im WA die festgesetzte zulässige Grundfläche auch um ca. 3.000 m² geringer als die aktuell dort nach § 34 BauGB aufgrund bestehender rahmenüberschreitender Gebäude theoretisch noch zulässige Bebauung. Folglich ergeben sich auch mit Zweite-Reihe-Bebauung für den gesamten Geltungsbereich nur max. 1.000 m² zusätzliche Grundflächen (ca. 2,5 %) und somit auch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch den Bebauungsplan.

Die Planung hat folglich keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Weiterhin werden weitere Regelungen aufgenommen, z. B. zur Begrünung und zum Umgang mit Regenwasser, die die bestehende Situation bei Neu- und Anbauten sowie Neugestaltung der Freiflächen verbessern.

6.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Durch die Neuausweisung von Baufeldern für eine Zweite-Reihe-Bebauung könnten durch entsprechende Neubauten auf einigen der betroffenen Grundstücke einzelne Gehölz- oder Strauchstrukturen betroffen sein. Es handelt sich nur um vereinzelte kleine Bereiche im Plangebiet. Folglich sind ausreichend Ausweichhabitate auch in den umgebenden Gärten und Landschaftsräumen vorhanden.

Zudem sind die Hausgärten im Planungsgebiet überwiegend nur mäßig strukturreich. Artenschutzrechtliche Konflikte und das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind kaum zu erwarten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbote) können durch Einhaltung der allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen vermieden werden (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Hierzu ist die Entfernung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Bei positivem Befund ist eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren. Erst danach ist eine Gehölzfällung zulässig.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass dieses Risiko im Rahmen von Abbruch- und Fällgenehmigungen auch ohne Bebauungsplanverfahren besteht, da sich die Baufelder für eine Zweite-Reihe-Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen befinden und die Gehölze an dieser Stelle nicht durch die Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck geschützt sind.

6.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich insgesamt keine zusätzlichen zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen fest, die den Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts überschreiten (siehe 6.5.1).

Die Planung hat folglich keine wesentlichen Auswirkungen auf Klimaschutzbelange.

6.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Hochwassergebieten.

6.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für alle vor dem Aufstellungsbeschluss am 17.06.2021 bestehenden Nutzungen, Gebäude, Freiflächen und sonstigen baulichen Anlagen ein weitgehender Bestandsschutz. Sofern sie genehmigt sind besteht formeller Bestandsschutz, war die Nutzung zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig besteht materieller Bestandsschutz.

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

Keinen Bestandsschutz haben lediglich Ferienwohnungen, die erst nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in Nutzung genommen wurden, da sie aufgrund der Veränderungssperre nicht genehmigungsfähig sind.

Für Nebenwohnen gilt gemäß klarstellender Festsetzung des Bebauungsplans ein Bestandsschutz für alle Nebenwohnnutzungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestanden. Insofern wirkt sich der Bebauungsplan auch diesbezüglich nicht auf die ausgeübte Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnsitz aus.

Der Bebauungsplan setzt zudem mindestens das bestehende Maß der baulichen Nutzung fest (wesentlich v. a. Grundfläche, Höhe, Geschosse). Lediglich hinsichtlich der Beschränkung der

Anzahl der zulässigen Wohnungen und von Ferien- und Nebenwohnungen werden zulässige Nutzungen bei Neubau bzw. Umnutzung teilweise eingeschränkt.

Entschädigungsansprüche

Zunächst werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans vor allem bisher ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe) bzw. Unterarten der Wohnnutzung (Nebenwohnungen) ausgeschlossen. Dies schränkt bestehende Nutzungsrechte nicht wesentlich ein, da eine dauerhafte Wohnnutzung nach wie vor uneingeschränkt möglich ist und bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ausgeübte Ferienwohnungen und zum Zeitpunkt Inkrafttretens des Bebauungsplans ausgeübte Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen. Dass der weitgehende Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen oder die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen bei mindestens gleicher zulässiger Grundfläche eine mehr als unwesentliche Wertminderung der jeweiligen Immobilie bedingt, erscheint zunächst einmal unwahrscheinlich, kann auf der anderen Seite aber auch im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden. Selbst für den Fall, dass solche Wertminderungen im Einzelfall anzunehmen sind, bedingen sie jedoch keine Entschädigungen für den Ausschluss zulässiger Nutzungen, da der gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu beachtende Zeitraum von 7 Jahren, die die Zulässigkeit (hier nach § 34 BauGB) einer künftig unzulässigen Nutzung bereits bestehen muss, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits deutlich überschritten ist.

7. Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Sicherung der städtebaulichen Struktur eines bestehenden Wohngebiets. Die Festsetzungen ermöglichen eine Entwicklung im Rahmen des schon bisher bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB. In Teilbereichen wird das bestehende Baurecht sogar eingeschränkt, da dort in den letzten Jahren Bauvorhaben umgesetzt wurden, die den Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB überschritten haben und nicht als neues Vorbild für die bauliche Entwicklung dienen sollen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird also kein neues oder zusätzliches Baurecht geschaffen und keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Vielmehr wird durch verschiedene Festsetzungen vor allem für Neubauvorhaben der natürliche Wasserhaushalt gestärkt, die Versiegelungsmöglichkeiten eingeschränkt und der Umfang notwendiger Begrünung und Bepflanzung erhöht.

Der Bebauungsplan hat folglich offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine systematische Begründung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien ist für diese Feststellung nicht notwendig. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

Variante Zweite-Reihe-Bebauung

Auch mit Zweite-Reihe-Bebauung setzt der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich insgesamt keine zusätzlichen zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen fest, die den Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts überschreiten (siehe 6.5.1).

Der Bebauungsplan hat folglich offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (siehe Kapitel 6 Variante Zweite-Reihe-Bebauung). Eine systematische Begründung unter

Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien ist für diese Feststellung nicht notwendig. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck sind Kosten für die Höhenvermessung der bestehenden Straßen und Gebäude im Geltungsbereich entstanden.

Entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit der Beschränkung bisher zulässiger Ferien- und Nebenwohnungen begründet werden, sind nicht zu erwarten (siehe 6.6).

b) mittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine zusätzlichen mittelbaren Kosten zu denen, die in dem Bestandsgebiet bereits jetzt für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Grünflächen im Plangebiet anfallen.

9. Verfahren und Rechtsgrundlagen

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – beschlossen. Am 17.06.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

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

Erlass einer Veränderungssperre

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 25.11.2021 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – beschlossen.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Die Landesplanungsbehörde verzichtet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und in denen die Festsetzung von reinen oder allgemeinen Wohngebieten vorgesehen ist, auf eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaplaG.

In diesen Fällen gibt die Landesplanung keine Stellungnahme ab.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer Erörterungsveranstaltung und eines zweiwöchigen Aushangs durchgeführt werden.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021, (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

9.3 Fachgutachten

Für den Bebauungsplan war keine Erstellung von Fachgutachten erforderlich.

Lübeck, den 10.11.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / CHe

Übersichtsplan Städtebau

Variante
Zweite-Reihe-Bebauung
und
bauliche Ergänzung
am Helldahl



Gebäude Konzept (beispielhaft)



HANSESTADT LÜBECK

FACHBEREICH
LANEN UND BAUEN

BEREICH STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG