



Lübeck, 25.08.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Anne-Katrin Lorenzen (E-Mail: anne-katrin.lorenzen@luebeck.de Telefon: 122-6132)

B-Plan 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1 - Sicherung der dauerhaften touristischen Nutzung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.09.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.09.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.09.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. der Bürgermeister wird beauftragt, mit der Priwall Waterfront AG & Co. KG einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der dauerhaften touristischen Nutzung der Ferienwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 33.05.00 -Priwall Waterfront, Teilbereich 1- (Anlage 2) abzuschließen
2. der Bürgermeister wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass die Regelungen des städtebaulichen Vertrages in vollem Umfang als Verpflichtungserklärung in jeden einzelnen Kaufvertrag mit den Erwerbern von Ferienwohnungen aufzunehmen sind
3. der Bürgermeister wird beauftragt, zu vereinbaren, dass jeder Kaufvertrag über den Erwerb einer Ferienwohnung (auch jeder Folgevertrag) der Hansestadt Lübeck zur Überprüfung der Regelungen zur Genehmigung vorzulegen ist. Eine Versagung kann nur dann erfolgen, wenn die Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag nicht aufgenommen wurden

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.201 Haushalt und Steuerung
1.300 Recht
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.830 Kurbetrieb Travemünde
4.401 Schule und Sport

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Zustimmend, Ergänzungen sind eingefügt

Ja
Nein

Die Belange von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO werden durch die Regelungen des städtebaulichen Vertrages nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein, keine unmittelbaren Auswirkungen
<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck hat auch für den Geltungsbereich des B-Planes 33.05.00 - Priwall Waterfront, Teilbereich 1- , wie bereits für die unmittelbar benachbarten gewerblichen Ferienhäuser im Geltungsbereich des B-Planes 33.04.00 „Gewerbliche Ferienhaussiedlung Priwall“ einen Städtebaulichen Vertrag abgestimmt, der die dauerhafte touristische Nutzung der Ferienwohnungen und Einrichtungen gemäß den ausgeführten Grundsätzen sichert. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die Regelungen greifen und durch die internationale professionelle Vermarktung ein deutlicher Zuwachs an Gästen, insbesondere aus den Niederlanden, zu verzeichnen ist.

Für die Sicherung der dauerhaften touristischen Nutzung ist über die bereits durch einschlägige öffentlich-rechtliche Festsetzungen im B-Plan als „Sondergebiete für den Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinaus der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zwischen der Hansestadt Lübeck und der Planet-Holding verhandelt und abgestimmt. Der Städtebauliche Vertrag wird Bestandteil der jeweiligen Kaufverträge über Ferienwohnungen (Miteigentumsanteile) mit Enderwerbern und ist auch von diesen und ihren Rechtsnachfolgern bei weiteren Verkäufen zu beachten. Die Hansestadt Lübeck hat über den Genehmigungsvorbehalt bei jedem Verkaufsfall die Möglichkeit, die Einhaltung der genannten Vorgaben zu prüfen und bei Nichteinhaltung den Verkauf abzulehnen.

Touristisches Betriebs- und Nutzungskonzept der Priwall Waterfront AG & Co. KG

Nach Abstimmung mit der Landesplanung (Innenministerium) und dem Tourismusreferat (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie) des Landes Schleswig-Holstein soll das im Weiteren ausgeführte Betriebs- und Nutzungskonzept umgesetzt werden, da

- das Konzept für die zu bündelnden Vermietungseinheiten nach der Entwicklung in 2010 in Kooperation mit den Ministerien erfolgreich in Grömitz, Travemünde (gewerbliche Ferienhaussiedlung Priwall) und in Friedrichskoog-Spitze für 2 Jahre getestet und ausgewertet wurde,
- es eine Brücke baut zwischen den touristischen Zielen des Landes und der über den privaten Markt möglichen Kapitalbeschaffung für Projektzwischenfinanzierung sowie Finanzierung des Endinvestors pro Einheit (jeweils Eigenkapital und Fremdfinanzierung)
- und es weiter ermöglicht, einen international tätigen Vermittler dazu zu verpflichten, den Standort international touristisch zu vermarkten und nur ungeschuldete wettbewerbsbedingte Rabatte zu gewähren und damit für die Investoren die für die Projektrealisierung notwendige Rendite zu sichern.

Die wesentlichen Merkmale des touristischen Betriebs- und Nutzungskonzeptes sind:

- touristische Nutzungsbindung sämtlicher Wohnungseinheiten
- Bündelungspflicht pro Bauabschnitt für sämtliche Ferienwohnungen mit mindestens 10-jähriger Einführungszeit mit internationaler touristischer Vermarktung mit der Möglichkeit, die Frist zu verlängern
- vorgesehen sind, wie bereits in den Feriendörfern die Betreiber/Vermittler Novasol, Landal Greenparks oder Dan Center
- vertragliche Untersagung der Vermietung durch andere Betreiber/Vermittler
- vertraglicher Ausschluss von Erstwohnsitzen

- Genehmigungsvorbehalt in allen Kaufverträgen zugunsten der Hansestadt, um die Weitergabe der Verpflichtungen zu überprüfen
- Regelung der Eigennutzung der Wohnungseigentümer durch Abfrage der touristischen Eigennutzung für das jeweilige kommende Jahr; Vermietung der Ferienwohnung in der restlichen Zeit verpflichtend
- damit Klarheit und schnelle Buchungsmöglichkeit gemäß Katalog bzw. Internetpräsentation

Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat die Verwaltung in ihrer Sitzung am 28. November 2013 (TOP 7.8, VO Nr. 1081) beauftragt, zu berichten,

„ob die Fremdenverkehrssatzung vom 25.06.1990 in ihrer Ausgestaltung noch ausreicht, um in Travemünde Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Tourismus heute und künftig in ihrer Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ zu sichern“.

Die im Jahre 1990 beschlossene „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen für Teilbereiche im Stadtteil Travemünde“ gilt nicht für den Priwall.

Es ist geprüft worden, ob eine Ausweitung der bestehenden Satzung auf die Flächen des Priwall, die eine besondere Bedeutung für den Fremdenverkehr haben, sinnvoll wäre oder ob andere Regelungen dieses Ziel besser erfüllen.

Im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 BauGB unterliegen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz – WEG), Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG), Wohnungserbbaurechte, Teilerbbaurechte (§ 30 WEG), Dauerwohnrechte, Dauernutzungsrechte (§31 WEG) einem Genehmigungsvorbehalt, über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

Ergebnis der Prüfung für den Priwall:

Die Möglichkeiten im Rahmen einer Fremdenverkehrssatzung erlauben nur, die Nutzung als solche zu sichern. Die weiteren Merkmale des dem Städtebaulichen Vertrag zugrunde liegenden Konzeptes (s.o.) können nicht über eine Fremdenverkehrssatzung umgesetzt werden.

Es wird daher empfohlen, den Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung nicht auf den Priwall auszudehnen sondern der Sicherung der dauerhaften touristischen Nutzung durch einen Städtebaulichen Vertrag als die weitergehende Möglichkeit zuzustimmen.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan des Geltungsbereiches

Senator F. - P. Boden