



► Nr. VO/2019/07680
öffentlich

Lübeck, 20.05.2019

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.06.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.06.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung
12.08.2019	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 1 und 2) gebilligt.
2. Der Bauausschuss nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Entwürfe der Satzung und der zugehörigen Begründung für die Dauer von einem Monat in den Räumen der Bauverwaltung öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt werden und im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine öffentliche Informations- und Erörterungsveranstaltung durchgeführt wird, die ortsüblich bekannt gemacht wird.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.300 Bereich Recht
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
Zustimmend / keine rechtl. Bedenken

Ergebnis:

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein
Eine besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die aufzustellende Erhaltungssatzung nicht in besonderem Maße

— berührt werden.

Die Maßnahme ist:

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

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein |
| <input type="checkbox"/> | Ja (Anlage 1) |

Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

Anlage 1: Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Anlage 2: Begründung

Senatorin Joanna Hagen

Satzung der Hansestadt Lübeck

**zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß
§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt
vom...**

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Stand: 24. Mai 2019

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2018 (GVOBl. S. 6), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet der Lübecker Altstadtinsel zwischen den Wasserläufen der Kanal-Trave im Osten und der Stadt-Trave im Westen Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2

Erhaltungsgrund, Genehmigungsvorbehalt und Versagungsgründe

- (1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnungen oder von wohngenutzten Gebäudeteilen (Wohnungen) im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 BauGB.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

§ 3

Zuständigkeit

- (1) Die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde der Hansestadt Lübeck, wenn für das Vorhaben eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist mit dieser.
- (2) Ist keine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung dennoch notwendige Genehmigung auf Antrag durch die Hansestadt Lübeck als Gemeinde erteilt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

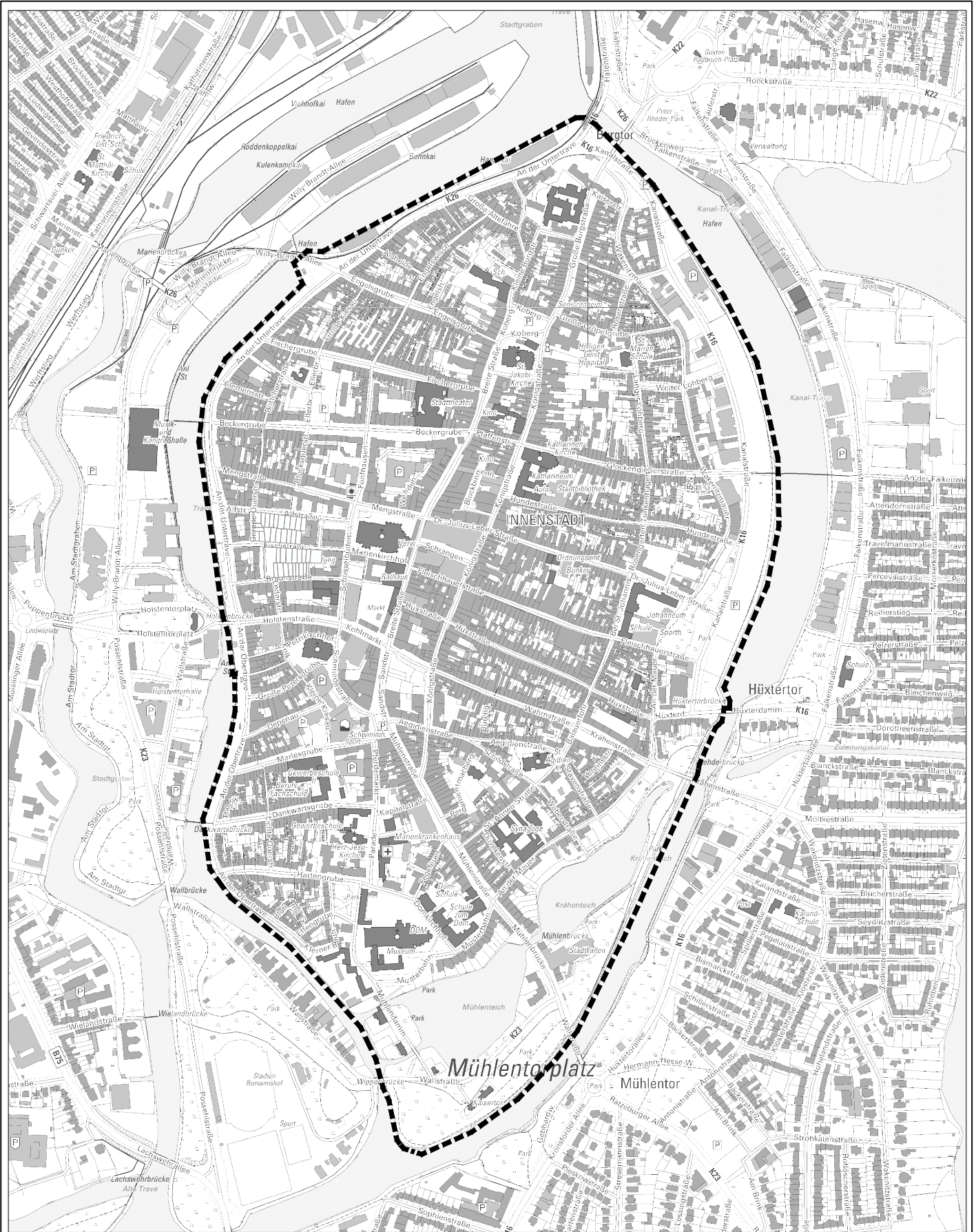
- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne des § 172 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Kraft.

Lübeck, den



Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt

■ ■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich

Begründung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Stand: 24. Mai 2019**

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet der Lübecker Altstadtinsel zwischen den Wasserläufen der Kanal-Trave im Osten und der Stadt-Trave im Westen. Er ist damit identisch mit dem Geltungsbereich der geltenden Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979, mit Änderungen vom 03.06.1988.

Der Geltungsbereich schließt neben den Wohnquartieren der Lübecker Altstadtinsel, die mehr als 80 % der Fläche der Altstadtinsel einnehmen, auch die Bereiche des Hauptversorgungszentrums mit ein, deren Nutzungsstruktur vor allem durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt wird. Die Einbeziehung dieser Bereiche ist insofern gerechtfertigt, weil auch in den zentralen Geschäftslagen in den Obergeschossen teilweise gewohnt wird und der Erhalt dieser Wohnungen auch im Interesse einer zu Abend- und Nachtzeiten belebten Innenstadt liegt. Darüber hinaus ist der Übergang zwischen den Hauptgeschäftslagen und den angrenzenden Wohnquartieren teilweise fließend und aufgrund der Mischung von Läden in den Erdgeschossen sowie Büros und Wohnungen in den Obergeschossen in einer Reihe von Fällen nicht abgrenzbar.

1.2 Anlass und Erfordernis der Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Anlass für die Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist der mehrheitlich gefasste Beschluss der Bürgerschaft vom 30.08.2018 zur Begrenzung von Ferienwohnungen im Bereich der Lübecker Altstadt (VO/2018/06371). Der Beschluss sieht u.a. vor:

- eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Altstadt aufzustellen, um Ferienwohnungen in den Wohnquartieren rechtssicher steuern zu können sowie
- Anträge auf Genehmigung von Ferienwohnungen bis zum Inkrafttreten der Satzung zurückzustellen.

Die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist erforderlich, weil die Verdrängung von Wohnnutzungen in der Lübecker Altstadt durch Ferienwohnungen in der jüngeren Vergangenheit stark zugenommen und inzwischen ein Ausmaß erreicht hat, das den ursprünglichen Charakter der Altstadt-Wohnquartiere spürbar beeinträchtigt. Wie die im August 2018 durchgeführten Erhebungen zeigen, wurden in der Lübecker Altstadt im August 2018 rund 280 Ferienwohnungen auf Internetplattformen ange-

boten. Diese Entwicklung zu Lasten des Dauerwohnens scheint ungebrochen und wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, sofern die Stadt nicht gegensteuert.

Die bisher für die Lübecker Altstadt geltende Erhaltungssatzung zielt bezüglich der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausschließlich auf den Erhalt von Ein- und Zweifamilienhäusern ab und bietet nur einen begrenzten Schutz vor Umwandlungen (siehe 2.4).

Um den Charakter der Altstadt als Wohnstandort für dauerhaft dort lebende Bewohner zu wahren und Wohnungen vor einer Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen wie Ferienwohnungen, Büros und andere Räume für freie Berufe oder sonstigen gewerblichen Nutzungen zu schützen, ist die Aufstellung einer neuen, eigenständigen Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

1.3 Aufstellungsverfahren

Auch wenn das Baugesetzbuch kein förmliches Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorsieht, orientiert sich das vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung vorgesehene Verfahren mit förmlichem Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsvorlage, öffentlicher Auslegung einschließlich Behördenbeteiligung und abschließendem Satzungsbeschluss (siehe 7.1) an dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

2. Ausgangssituation

2.1 Altstadtwohnquartiere und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Die Altstadt als Wohnstandort

Neben der oberzentralen Funktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum ist sie mit ca. 14.100 Einwohnern in rund 9.660 Haushalten/Wohnungen¹ zugleich ein bedeutender Wohnstandort. So haben insbesondere die auf der Altstadtinsel gelegenen Quartiere bis heute ihren Charakter als Wohnquartiere wahren können und weisen aufgrund der überwiegenden Altbausubstanz eine eigene städtebauliche Qualität und Identität auf, die es zu erhalten gilt.

Bevölkerungsstruktur

Für die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedarf es keiner spezifischen Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur; vielmehr reicht das Vorhandensein einer intakten Bevölkerungsstruktur aus, wie sie in der Lübecker Altstadt vorzufinden ist.

96 % der Altstadtbewohner sind mit alleinigem Wohnsitz bzw. Hauptwohnsitz gemeldet und haben somit ihren Lebensmittelpunkt in der Lübecker Altstadt. Auch wenn der Anteil der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Einwohner mit 3,8 % über dem Lübecker Durchschnitt von 3,3 liegt, kann hier von einer sehr ortsgebundenen Bevölkerungsstruktur ausgegangen werden (zum Vergleich: in Travemünde liegt der Nebenwohnungsanteil bei 8,8 %).

¹ Quelle: Einwohnermelderegister, Stand: 31.12.2018. Der Stadtteil Innenstadt umfasst dabei neben der Altstadtinsel auch die nördlich und die mittlere Wallhalbinsel sowie die Blöcke an der Wallstraße. Neben den 14.070 mit alleinigem Wohnsitz bzw. mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern, weist die amtliche Statistik für die Innenstadt weitere 560 mit Nebenwohnsitz gemeldete Personen aus, die jedoch nicht zwingend einen eigenen Haushalt bilden bzw. eine eigene Wohnung bewohnen müssen.

Aufgrund der differenzierten Bebauungsstruktur mit Kleinwohnhäusern bis hin zu großen Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters und unterschiedlicher Ausstattungs- und Modernisierungsstandards sowie einer Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen kann von einer sozialstrukturell breit gefächerten Bevölkerungsstruktur ausgegangen werden. Neben der Tatsache, dass in der Innenstadt 70 % der Haushalte 1-Personen-Haushalte sind und damit fast jeder zweite Altstadt-Bewohner in Single-Haushalten lebt, ist die Altstadt im Zuge zahlreicher Sanierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahrzehnten durchgeführt wurden, auch wieder ein attraktiver Wohnstandort für Familien geworden. Insbesondere in den bisher nicht sanierten bzw. modernisierten Altbauwohnungen (häufig Dachgeschosswohnungen) wohnen aber nach wie vor auch viele Studenten, die in der Regel auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Insgesamt kann für die Lübecker Altstadt somit von einer vielfältigen und intakten Bevölkerungsstruktur ausgegangen werden, die es in ihrem Umfang und in ihrer Zusammensetzung zu erhalten gilt.

2.2 Verdrängung von Dauerwohnen durch Ferienwohnen in der Lübecker Altstadt

Bisherige Entwicklung

In den vergangenen Jahren sind in der Lübecker Altstadt zahlreiche Ferienwohnungen entstanden. In den meisten Fällen war diese Entwicklung mit der Umnutzung von Wohnungen im Bestand verbunden und ging damit mit einem Verlust an Wohnraum in der Lübecker Altstadt einher.

Nach Auswertung der Bestandserhebung vom August 2018 gibt es derzeit ca. 280 Ferienwohnungen und 30 Gästezimmer auf der Lübecker Altstadtinsel. Rund 100 Ferienwohnungen befinden sich dabei in Kleinwohnhäusern (1- bis 2-Familienhäuser im Sinne der geltenden Erhaltungssatzung; s.u.), von denen etwas mehr als die Hälfte in Gängen und Höfen der Lübecker Altstadt liegen. Die Ferienwohnungen sind dabei in der Regel durch die Umwandlung vorheriger Dauerwohnungen entstanden, wobei die Entwicklung in den letzten Jahren zugenommen hat und davon auszugehen ist, dass sie sich in den nächsten Jahren noch fortsetzen würde, sofern die Stadt hier nicht gegensteuert.

Neben dem Verlust von Wohnraum hat die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen in der Lübecker Altstadt auch konkrete städtebauliche Auswirkungen. So gehen mit dem Verlust von Wohnungen in den Wohnquartieren nachbarschaftliche Bezüge und Gemeinschaften verloren, die aufgrund der räumlichen Nähe und häufig auch Enge das Wohnen in der Altstadt wesentlich prägen. Darüber hinaus sind die Tag-Nacht-Rhythmen und das Urlaubsverhalten der Touristen nicht immer mit den berechtigten Anforderungen der Anwohner vereinbar und sind für Letztere in vielen Fällen mit Störungen der Wohn- und Nachtruhe verbunden.

Bereits eingeleitete Maßnahmen zur Rückführung von Ferienwohnungen in Wohnungen

Nahezu alle in der Altstadt vorhandenen Ferienwohnungen sind durch ungenehmigte Umnutzung vorheriger Wohnnutzungen entstanden und somit formell illegal. Von den rund 280 ermittelten Ferienwohnungen sind jedoch nur rund 100 Ferienwohnungen auch materiell-rechtlich unzulässig, d.h. sie wären auch bei einer Beantragung der Umnutzung vor der Einleitung des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung nicht genehmigungsfähig gewesen, weil sie gegen geltendes Bauplanungs- und/oder Erhaltungsrecht verstoßen.

Insbesondere die in den Gängen und Höfen vorhandenen Ferienwohnungen verstoßen dabei sowohl gegen geltendes Baurecht (zur Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in reinen Wohngebieten siehe 2.3), wie auch gegen die Bestimmungen der geltenden Erhaltungssatzung (siehe 2.4). Zur Wiederherstellung des städtebaulich besonderen Charakters der Gänge und Höfe als ausschließlich wohngenutzte Bereiche hat die Bauaufsichtsbehörde unter Berücksichtigung des Beschlusses der Bürgerschaft vom 30.08.2018 die Verfahren zur Untersagung ungenehmigter und auch nicht genehmigungsfähiger Ferienwohnungsnutzungen eingeleitet. Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde festgestellt, dass es sich bei einigen der als Ferienwohnungen ermittelten Nutzungseinheiten nicht um Ferienwohnungen handelt, sondern um Gästezimmer, die als untergeordnete Teile einer Wohnung an Gäste vermietet werden. Darüber hinaus sind einige im August 2018 noch als Ferienwohnungen ermittelte Nutzungseinheiten zwischenzeitlich wieder einer Dauerwohnnutzung zugeführt worden. Im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen der angehörten Eigentümer werden Nutzungsuntersagungen für voraussichtlich zunächst 52 Ferienwohnungen in Gängen und Höfen ausgesprochen.

Aufgrund der geltenden Erhaltungssatzung sind auch Ferienwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern außerhalb von Gängen und Höfen materiell-rechtlich unzulässig, sofern die Umnutzung nicht nachweislich bereits vor Inkrafttreten der Satzung im April 1979 erfolgte. Nach derzeitigem Kenntnisstand trifft dies auf 48 Ferienwohnungen in Gebäuden zu, die als Kleinwohnhäuser im Sinne der Erhaltungssatzung anzusehen sind. Im Sinne einer Gleichbehandlung mit den Ferienwohnungen in Gängen und Höfen sollen auch hier in nächster Zeit Nutzungsuntersagungen ausgesprochen werden.

Im Zusammenhang mit der Anordnung von Nutzungsuntersagungen für Ferienwohnungen in Kleinwohnhäusern wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese unabhängig von der Aufstellung einer neuen Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt erfolgen, sondern allein auf dem Vollzug geltenden Bauplanungs- und Erhaltungsrechts beruhen.

Fortbestand von Ferienwohnungen in der Lübecker Altstadt

Nach Vollzug der Nutzungsuntersagungen können auf der Lübecker Altstadtinsel ca. 175 bereits vorhandene Ferienwohnungen weiterhin genutzt werden, da sie Bestandsschutz genießen. Dieser Bestandsschutz wird durch die Aufstellung der neuen Erhaltungssatzung nicht aufgehoben, da die Satzung nur die Umwandlung weiterer Wohnungen zu Ferienwohnungen weitgehend ausschließen kann.

2.3 Bauplanungsrechtliche (Un-)Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Baurechtliche Definition von Ferienwohnungen und ihre baugebietsabhängige Zulässigkeit

Die Umnutzungen von Wohnungen in Ferienwohnungen sind bauplanungsrechtlich Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches (§ 29 BauGB) und bedürfen als solche der Genehmigung.

Die Nutzungsart Ferienwohnung wird seit Mai 2017 in der Baunutzungsverordnung baurechtlich eindeutig definiert. Gemäß § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.“ § 13a BauNVO führt darüber hinaus aus, dass Ferienwohnungen in der Regel als Gewerbebetriebe anzusehen und als solche in reinen Wohngebieten

unzulässig, in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulassungsfähig sowie in besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Abweichend hiervon können Ferienwohnungen, die sich auf Teile eines Gebäudes beschränken, auch als Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesehen werden, auch wenn die für das Beherbergungsgewerbe ansonsten typischen Serviceleistungen nicht angeboten werden. Die Nutzungsart Beherbergungsbetrieb kann dabei in der Regel dann angenommen werden, wenn sich die Ferienwohnungsnutzung gegenüber der Hauptnutzung baulich unterordnet. Als untergeordnete Teilnutzungen eines Gebäudes können Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise auch in reinen Wohngebieten zugelassen werden.

Baurechtliche Genehmigungspflicht

Nach der Landesbauordnung (LBO) kann die Genehmigungspflicht für die bauliche Änderung und für die Nutzungsänderung von Gebäuden im Geltungsbereich eines Bebauungsplans unter bestimmten Voraussetzungen entfallen. Gemäß § 68 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung (LBO) sind die bauliche Änderung und die Nutzungsänderung von zweigeschossigen und ggf. auch von dreigeschossigen Gebäuden (unter der Voraussetzung, dass die Fußbodenoberkante des obersten Aufenthaltsraumes nicht mehr als 7 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt) von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, sofern das Vorhaben den Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplans nicht widerspricht. Dabei ist ein Widerspruch zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans jedoch bereits dann gegeben, wenn die beantragte Nutzung nicht allgemein zulässig ist, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. In festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO, in denen Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe oben), ist eine Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO somit regelmäßig nicht gegeben, da eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden muss. Anders verhält es sich in festgesetzten besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten, in denen Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

... in Abgrenzung zur Antrags- und Zulassungspflicht nach anderen Rechtsgrundlagen

Gemäß § 14 der Gewerbeordnung (GewO) sind Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe gewerberechtlich anzuzeigen. Die gewerberechtlich erforderliche Anzeige einer Ferienwohnung ersetzt dabei nicht die baurechtliche Antrags- und Genehmigungspflicht. Hierauf wird auch auf dem einseitigen Antragsformular für eine Gewerbebeanmeldung ausdrücklich hingewiesen.

Ebenso wenig hat die Angabe von Einnahmen aus der kurzzeitigen Vermietung von Ferienwohnungen im Rahmen einer Steuerklärung Auswirkungen auf die baurechtliche Beurteilung von Ferienwohnungen. Vielmehr stellen die baurechtliche, die gewerberechtliche und die steuerrechtliche Beurteilung von Ferienwohnungen drei unabhängig voneinander zu beachtende Rechtsgebiete mit ihren jeweils zu berücksichtigenden eigenständigen Anzeige- und Genehmigungspflichten dar.

Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit des Vorhabens „Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung“ bei Vorliegen eines Bebauungsplans auf der Grundlage von § 30 BauGB unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietskategorie zu beurteilen.

Für die Lübecker Altstadt gelten bisher 16 Bebauungspläne. Die mit Bebauungsplänen überplanten Teile des Altstadtgebietes betreffen dabei vor allem die Hauptgeschäftslagen beiderseits von Breite Straße, Sandstraße, Königstraße, Holstenstraße, Beckergrube, Mühlenstraße und Wahnstraße, die aufgrund ihrer Bedeutung für den Einzelhandel vor allem als Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO bzw. als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt sind. Ferienwohnungen sind dort als gewerbliche Nutzungen regelmäßig zulässig. Die außerhalb der Geschäftslagen gelegenen und mit einem Bebauungsplan überplanten Gebiete wurden teilweise als besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO, teilweise als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO, in Einzelfällen auch als reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO überplant.

... und in sonstigen Bereichen ohne Bebauungsplan

In den übrigen Altstadtlagen (ohne Bebauungsplan) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß § 34 BauGB nach dem so genannten Einfügekriterium, d.h. die Ferienwohnungen müssen sich hinsichtlich der Nutzungsart in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei sind in der Regel die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung zugrunde zu legen. Die Wohnquartiersstraßen entsprechen in der Regel allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO, in denen Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können und im Rahmen des Gebietscharakters i.d.R. auch zugelassen werden müssen. Ausschließlich wohngenutzte Straßenabschnitte entsprechen hingegen reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO, sodass Ferienwohnungen hier nur ausnahmsweise als untergeordnete Teilnutzungen von Gebäuden zugelassen werden können. Gleiches gilt für die ausschließlich wohngenutzten Gänge und Höfe.

Da gewerbliche Nutzungen (gleich welcher Art) in den Baublöcken abseits des Hauptgeschäftszentrums allenfalls eine untergeordnete Rolle einnehmen, ist der Baugebietstypus des Mischgebietes nach § 6 BauNVO (mit der Regelzulässigkeit von Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe) in den Wohnquartieren der Lübecker Altstadt regelmäßig nicht gegeben.

Sofern bei der Beurteilung nach § 34 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung keinem Baugebiet nach BauNVO entspricht, ist im Einzelfall das Einfügen in die vorhandene Nutzungsmischung zu beurteilen. Ob solche Nutzungskonstellationen im Gebiet der Lübecker Altstadt vorzufinden sind und ob in diesen so genannten Gemengelagen Ferienwohnungen zulässig sind, kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

2.4 Erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht nach geltender Erhaltungssatzung

Über die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 30 oder § 34 BauGB hinaus besteht für Vorhaben im Gebiet der Lübecker Altstadt bereits heute aufgrund der geltenden Erhaltungssatzung eine eigenständige erhaltungsrechtliche Prüf- und Genehmigungspflicht. Ein Vorhaben kann somit baurechtlich nur dann genehmigt werden, wenn es planungsrechtlich nach den §§ 30 oder 34 BauGB und erhaltungsrechtlich in Anwendung der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB zulässig ist.

Die für das Gebiet der Lübecker Altstadt bestehende Erhaltungssatzung gilt seit April 1979. Die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979, mit Änderungen vom 03.06.1988, ist zugleich eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wie auch eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Nach dieser Satzung bedürfen sämtliche Umnutzungen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung durch die Hansestadt Lübeck. Für die Umnutzung von Wohnen in Ferienwohnen ist dabei vor allem das in der Satzung formulierte Ziel von Bedeutung, „in diesem Gebiet die Zusammensetzung der dort wohnenden Bevölkerung zu erhalten, damit die für die Lübecker Altstadt typische Wohnform des Ein- und Zweifamilienhauses in kleinteiliger Bauweise gewahrt wird.“ Somit stehen die bevorzugt in Ferienwohnungen umgewandelten Kleinwohnhäuser (siehe 2.2) im Fokus der geltenden Erhaltungssatzung.

In Mehrfamilienhäusern sowie in anderen Gebäuden mit Wohnnutzungen kann die geltende Erhaltungssatzung jedoch die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen oder in andere gewerbliche Nutzungen nicht verhindern. Daher genießen heute rund 175 Ferienwohnungen, die vor allem durch Umwandlung von Wohnungen in größeren Gebäuden auf der Lübecker Altstadtinsel entstanden sind, baurechtlich Bestandsschutz.

3. Ziele und Zwecke der Satzung

Ziel dieser Satzung ist vor allem der Schutz vorhandener Wohnnutzungen vor der Verdrängung durch Ferienwohnungen, Räume für freie Berufe und anderen gewerblichen Nutzungen. Die Erhaltung der vorhandenen Wohnungen und damit die Sicherung der Wohnfunktion der Lübecker Altstadt ist Grundlage für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die infolge eines breiten Angebotes unterschiedlicher Wohnungstypen eine intakte soziale Vielfalt aufweist.

Mit dieser Satzung soll zum einen eine Trennung der städtebaulichen und der sozialen Erhaltungsziele, die bisher in der für die Altstadt geltenden Erhaltungssatzung aus 1979/1988 nebeneinander stehen, in zwei eigenständige Satzungen erfolgen. Zum anderen soll die bisher auf Kleinwohnhäuser beschränkte Anwendung der Satzung sachlich auf alle Gebäude mit Wohnnutzungen erweitert werden.

Die Satzung wendet sich dabei nicht grundsätzlich gegen den Tourismus und die Ausweitung von Nutzungen zur Fremdenbeherbergung in der Lübecker Altstadt. In Abwägung mit dem dringenden Wohnraumbedarf der Hansestadt Lübeck, der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Altstadtwohnquartiere, dem Schutz und der Pflege nachbarschaftlicher Gemeinschaften, der Vermeidung von Beeinträchtigungen der ansässigen Wohnbevölkerung sowie insbesondere zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird dem Schutz des Wohnraumes und der Wohnbevölkerung Vorrang vor einer tourismusorientierten Entwicklung eingeräumt.

Auch wird an dieser Stelle nochmal festgehalten, dass ca. 175 Ferienwohnungen auf der Altstadtinsel im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin für den Tourismus zur Verfügung stehen. Dies wird auch im Städtevergleich als guter und ausreichender Umfang bewertet.

Vorzug der Erhaltungssatzung gegenüber der Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen

Im Prinzip ließe sich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen für das Gebiet der Lübecker Altstadt auch durch Bebauungsplanung steuern. Dazu müssten aber die meisten der 16 hier bisher geltenden Bebauungspläne geändert und für die bisher nicht beplanten Teile der Altstadt neue Bebauungspläne aufgestellt werden. Da in allen Fällen die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden müssten, wird hiervon angesichts des erheblichen Zeit- und Personalaufwands Abstand genommen.

Zudem können für Ferienwohnungen (anders als für Vergnügungsstätten) keine einfachen Bebauungspläne aufgestellt werden, die sich allein auf den diesbezüglichen Regelungsinhalt

beschränken. Demzufolge wären in zahlreichen Plangebieten auch sonstige städtebauliche Probleme und Konflikte planerisch zu lösen, die über die eigentlich intendierte Feinsteuerung von Ferienwohnungen deutlich hinausgehen.

Im Zusammenhang mit der Steuerung von Ferienwohnungen durch Bebauungsplanung ist zudem klarzustellen, dass die in der Öffentlichkeit und von den politischen Parteien angeregten Quoten für Ferienwohnungen nicht auf der Grundlage des Baugesetzbuches festgesetzt werden können.

Da – wie oben dargelegt – Bauplanungsrecht und Erhaltungsrecht im baurechtlichen Zulassungsverfahren gleichberechtigt nebeneinander stehen, wird der Steuerung durch eine Erhaltungssatzung Vorrang vor der Regelung durch Bebauungspläne eingeräumt.

4. Regelungsinhalt und Wirkung der Satzung

4.1 Eigenständige erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht

Genehmigungspflicht nur bei Betroffenheit von Wohnungen

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB bedürfen zunächst einmal ganz allgemein der Rückbau, die bauliche Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Im Sinne der Relevanz für das Erhaltungsziel, vorhandene Wohnungen weitestgehend zu erhalten, wird die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht hier auf den Rückbau, die bauliche Änderung und die Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnungen bzw. von wohngenutzten Gebäudeteilen (Wohnungen) beschränkt (siehe § 2 Abs. 1). Keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach dieser Satzung unterliegen somit der Rückbau und die bauliche Änderung von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen ohne Wohnungen. Gleiches gilt für die Änderung von Nichtwohnnutzungen wie Läden, Büros und Gewerbeeinheiten in andere Nutzungen (einschließlich Wohnen).

Im Zusammenhang mit der Beschränkung der Genehmigungspflicht nach dieser Satzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die weiterhin geltende städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine darüber hinausgehende umfassende Genehmigungspflicht für den Rückbau, die bauliche Änderung und die Nutzungsänderung von Gebäuden (unabhängig von ihrer Nutzung) und von sonstigen erhaltungsrechtlich relevanten Anlagen gilt.

Ferienwohnungen und Gästezimmer als genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen

Als Nutzungsänderung gilt gleichermaßen die Umnutzung einer Wohnung in eine Ferienwohnung (zur baurechtlichen Definition von Ferienwohnungen siehe 2.3) wie auch die nicht nur temporäre Vermietung einzelner Zimmer an wechselnde Gäste gegen Entgelt. Die Teilnutzung einer Wohnung als vollständig eingerichtete und mit Bettwäsche und Handtüchern ausgestattete Gästezimmer und deren gewerbliche Überlassung an wechselnde Gäste gegen Entgelt stellt gemäß Rechtsprechung (OVG NRW, Beschluss vom 14.08.2007 – 10 A 1219/06) baurechtlich keine Wohnnutzung mehr dar, sondern ist zusätzlich als Beherbergungsbetrieb anzusehen. Auch gewerblich vermietete Gästezimmer bedürfen somit baurechtlich wie erhaltungsrechtlich der Genehmigung.

Demgegenüber stellt die temporäre Überlassung der Wohnung an Gäste während der eigenen Urlaubszeit oder bei sonstiger vorübergehender Ortsabwesenheit keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, sofern die Überlassung der Wohnung an Feriengäste

(auch gegen Entgelt) nur einen deutlich untergeordneten Zeitraum innerhalb des Jahres einnimmt. Hiervon wird bei einer Vermietungsdauer von insgesamt maximal 8 Wochen innerhalb eines Jahres ausgegangen.

Begründung eines eigenständigen Genehmigungsvorbehalts

Für die drei genannten Vorhabengruppen des Rückbaus, der baulichen Änderung und der Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnungen oder von wohngenutzten Gebäudeteilen begründet die Satzung zunächst einmal nur einen eigenständigen Genehmigungsvorbehalt (§ 2 Abs. 1). Die Satzung selbst beinhaltet darüber hinaus keine konkreten Festsetzungen, die bei der Prüfung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit zu berücksichtigen wären.

In Anwendung der Satzung wird einzelfallbezogen geprüft, ob das beantragte Vorhaben mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar ist (siehe 5.).

Zuständigkeit

Die Genehmigung des Rückbaus, der baulichen Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung erteilt gemäß § 173 Abs. 1 BauGB grundsätzlich die Gemeinde. Das gilt aber nur dann, wenn keine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In einem solchen Fall wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Da die Gemeinde im Falle der Hansestadt Lübeck zugleich die Untere Bauaufsichtsbehörde ist, ist ein förmliches Einvernehmen nicht erforderlich.

Die Prüfung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit des Rückbaus, der baulichen Änderung und der Nutzungsänderung von Gebäuden mit Wohnnutzungen bzw. von wohngenutzten Gebäudeteilen erfolgt in der Regel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ohne gesonderten Antrag. Abweichend hiervon ist ein eigenständiger Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung nach dieser Satzung für solche Vorhaben zu stellen, die gemäß Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung (zzt. gemäß § 63 Abs. 1 und 2 LBO) keiner Baugenehmigung bedürfen (siehe hierzu unter 2.3).

4.2 Zurückstellung von Baugesuchen

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für die neue Erhaltungssatzung können Bauanträge und Bauvoranfragen für Vorhaben, deren Durchführung im Widerspruch zu den Erhaltungszielen der Satzung stehen, gemäß § 15 Abs. 1 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt werden.

Hiervon wurde in den vergangenen Monaten in zwei Fällen, die die Umnutzung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zum Inhalt hatten, Gebrauch gemacht. In einem weiteren Fall wurde der Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnen in Ferienwohnen in Kenntnis einer vorbereiteten Zurückstellung zurückgezogen.

4.3 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Wer Gebäude oder Gebäudeteile im Geltungsbereich dieser Satzung ohne erforderliche Genehmigung zurückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB je nach Schwere des Verstoßes mit einer Geldbuße von derzeit bis 30.000 Euro geahndet werden. Hierauf wird in der Satzung ausdrücklich hingewiesen (§ 4).

5. Anwendung der Satzung und Begründung von Ablehnungen

In Anwendung der Erhaltungssatzung wird einzelfallbezogen geprüft, ob das beantragte Vorhaben mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar ist. Die Genehmigung nach dieser Satzung darf im Ergebnis der Prüfung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur versagt werden, wenn sich das beantragte Vorhaben negativ auf das Satzungsziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirkt bzw. diesem Ziel widerspricht (§ 1 Abs. 2).

Nutzungsänderungen

Die Umnutzung einer vorhandenen Wohnnutzung in eine Ferienwohnung steht in der Regel im Widerspruch zu den Erhaltungszielen und wird daher in den meisten Fällen keine Aussicht auf Genehmigung haben, da die betroffene (Wohn-)Einheit der Nutzung zu Wohnzwecken entzogen wird. Dies trifft insbesondere für die Umwandlung von Wohnungen zu, die in den Wohnquartieren der Lübecker Altstadt liegen. Gegen die Genehmigung von Nutzungsänderungen in Ferienwohnungen spricht zudem, dass die städtebauliche Eigenart der vor allem durch Wohnnutzungen geprägten Quartiere durch eine weitere Ausbreitung von Ferienwohnungen verloren zu gehen droht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil (175) der in der Altstadt vorhandenen Ferienwohnungen auch nach Erlass dieser Satzung im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin betrieben werden darf. Für die Zulassung weiterer Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen lassen sich zudem keine schlüssigen Kriterien herleiten, ohne dass durch die Zulassung eines einzelnen Vorhabens nicht zugleich ein Präzedenzfall geschaffen wird, der im Sinne der Gleichbehandlung die Zulassung weiterer Umwandlungen nach sich ziehen und damit die Zielsetzung der sozialen Erhaltungssatzung unterlaufen würde. Für die Umwandlung einer Wohnung in eine Ferienwohnung kann dabei im Allgemeinen auch nicht ins Feld geführt werden, dass sich die vorhandene Wohnung aufgrund eines z.B. schlechten Grundrisses oder einer ungünstigen Belichtung und Besonnung nicht für eine auf Dauer angelegte Wohnnutzung eigne, da auch an die Nutzung als Ferienwohnung vergleichbare Ansprüche zu stellen sind.

Anders kann sich die Situation bei der dauerhaften Nutzung von Teilen einer Wohnung als Gästezimmer darstellen, die sich in Abgrenzung zu Ferienwohnungen dadurch auszeichnen, dass Küche und ggf. auch Bad der Wohnung durch die Gäste mitgenutzt werden, sodass die Bildung einer eigenen Häuslichkeit nicht gegeben ist. Zwar stellt auch die dauerhafte Vermietung nur eines einzelnen Zimmers einer Wohnung an wechselnde Gäste eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar (siehe 4.1), jedoch erscheint eine erhaltungsrechtliche Genehmigung zumindest dann möglich, wenn sich die Gästezimmer-Nutzung räumlich und funktional eindeutig gegenüber der weiterhin auszuübenden (Haupt-)Wohnnutzung unterordnet. Für die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung von Gästezimmern ist daher im Einzelfall zu prüfen und vom Antragsteller nachzuweisen, dass (a) die Wohnung auch weiterhin dauerhaft bewohnt wird und (b) nur ein untergeordneter Teil der Wohnung als Gästezimmer vermietet wird.

Bei der Umnutzung von Wohnungen in Büros oder sonstige Dienstleistungsnutzungen erscheint eine erhaltungsrechtliche Genehmigung allenfalls dann möglich, wenn die betreffende Wohnung in einer durch Läden und Dienstleistungsnutzungen geprägten Geschäftsstraße liegt (und die Wohnung darüber hinaus deutliche Mängel aufweist, die auch durch eine Modernisierung nicht beseitigt werden könnten).

Der Ablehnung der Umwandlung einer Wohnung in eine andere Nutzung kann nicht entgegengehalten werden, dass das Vorhaben allein noch keine wahrnehmbaren städtebaulichen Auswirkungen hat. Für die Ablehnung reicht es aus, wenn durch das Vorhaben städtebaulich nachteilige Entwicklungen angeschoben bzw. begünstigt werden. Bei der Umwandlung in

Ferienwohnungen ist dies gegeben, da die Verdrängung innerstädtischer Wohnnutzungen bzw. der ortsansässigen Bevölkerung dazu führt, dass der verlorengelassene Wohnraum an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden muss.

Rückbau und bauliche Änderungen

Der Abriss eines Wohngebäudes bzw. eines Gebäudes mit Wohnungen steht zunächst einmal im Widerspruch zu den Erhaltungszielen der Satzung. Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung ist deshalb jedoch nicht zwingend ausgeschlossen. Wie bei der Prüfung der Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes auf der Grundlage der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist auch die wirtschaftliche Zumutbarkeit des Gebäudeerhalts im Einzelfall zu prüfen. Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigung der baulichen Änderung von Wohnungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich die beantragten baulichen Änderungen negativ auf den Wohnungsgrundriss und den Wohnungsstandard auswirken. Nur bei erheblichen negativen Eingriffen in den Wohnungsbestand und in die Wohnqualität erscheint dabei die Nichterteilung einer Genehmigung gerechtfertigt.

6. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Hansestadt Lübeck

Durch die Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB entstehen der Hansestadt Lübeck keine unmittelbaren Kosten.

Übernahmeansprüche, die gemäß § 172 Abs. 3 BauGB im Falle einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von erhaltungsrechtlichen Entscheidungen theoretisch entstehen können, sind nicht zu erwarten, weil die Nutzung der Räume und Gebäude zu Wohnzwecken regelmäßig rentabel und damit wirtschaftlich zumutbar sein dürfte, zumal sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit allein aus objektiven Kriterien und nicht aus der individuellen Finanzsituation des Eigentümers ergeben darf. Auch die Erfahrungen anderer Städte zeigen, dass dieses Risiko bzgl. eines Übernahmeanspruchs bei einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als sehr gering einzuschätzen ist.

7. Verfahren und Rechtsgrundlagen

7.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Unter Berücksichtigung der Beschlussempfehlung der Bürgerschaft vom 30.08.2018 hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 19.11.2018 gemäß § 11 Abs. 1 der Hauptsatzung i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2.1 der Zuständigkeitsordnung der Hansestadt Lübeck die Aufstellung einer neuen sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet der Lübecker Altstadt beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Auch wenn das Baugesetzbuch kein förmliches Beteiligungsverfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorsieht, beabsichtigt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung den Entwurf der Satzung mit zugehöriger Begründung für die Dauer eines Monats in der Bauverwaltung öffentlich auszulegen und in das Internet einzustellen. Darüber hinaus soll eine

öffentliche Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die von der Satzung betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der auszulegende Entwurf der Satzung mit zugehöriger Begründung wird zuvor durch den Bauausschuss gebilligt.

Weiteres Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 30.08.2018 möglichst innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung des Sitzungskalenders der Bürgerschaft und der zuvor zu beteiligenden Ausschüsse (Bauausschuss und Wirtschaftsausschuss) wird eine Beschlussfassung in der Bürgerschaftssitzung am 26.09.2019 angestrebt.

Nach Abschluss und Auswertung des Beteiligungsverfahrens wird die Bauverwaltung eine entsprechende Vorlage für den Satzungsbeschluss erarbeiten. Der abschließende Beschluss der Satzung obliegt der Bürgerschaft gemäß § 28 Nr. 2 der Gemeindeordnung.

Ggf. Änderung der bisher geltenden Erhaltungssatzung

Aufgrund von Überschneidungen der neuen Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und den sich ebenfalls auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beziehenden Teilen der geltenden Erhaltungssatzung von 1979/1988 ist im Weiteren zu prüfen, ob und, wenn ja, wann ggf. die für die Lübecker Altstadt geltende Erhaltungssatzung von 28.02.1979, mit Änderungen vom 03.06.1988, zu ändern oder teilweise aufzuheben ist.

7.2 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2018 (GVObI. S. 6)

Lübeck, den 24. Mai 2019

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Bre