



► **Nr. VO/2019/08462**  
**öffentlich**

**Lübeck, 04.12.2019**

## **Vorlage** **-öffentlich-**

**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 und zweite Änderungssatzung zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
16.12.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.01.2020	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
20.01.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.01.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.01.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt. Diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, sind von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen. Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) gebilligt.
3. Aufgrund des § 172 Abs. 1 BauGB wird die Satzung zur zweiten Änderung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979 in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) beschlossen. Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 5) gebilligt.
4. Die Satzungsbeschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

### **Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Zustimmend
5.610.3 Unesco-Welterbekoordinatorin	Zustimmend
5.651 Gebäudemanagement	Zustimmend

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

Ja

Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Erhaltungssatzung nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

Siehe Anlage 3 und 5.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt, Fassung zum Satzungsbeschluss
- Anlage 3: Begründung der Erhaltungssatzung zu Anlage 2, Fassung zum Satzungsbeschluss
- Anlage 4: Satzung zur zweiten Änderung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979, Fassung zum Satzungsbeschluss
- Anlage 5: Begründung der zweiten Änderungssatzung zu Anlage 4, Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 6: Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979, zuletzt geändert durch die zweite Änderungssatzung vom ....., Lesefassung mit Kennzeichnung der Änderungen durch die 2. Änderungssatzung, Stand 27.11.2019

Senatorin Joanna Hagen

**Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 27. November 2019**

Vorbemerkung: Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt und der zugehörigen Begründung wurde vom 28.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 durchgeführt. Die Unterlagen lagen sowohl in den Räumen der Bauverwaltung wie auf den Internetseiten des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung zur Einsicht bereit. Darüber hinaus wurde am 18.09.2019 in der Aula der Oberschule zum Dom eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 6 schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von einer Rechtsanwaltskanzlei (in Vertretung von 6 Grundstückseigentümern bzw. Eigentümerparteien) beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein. Da es sich bei den Einwendungen überwiegend um Eigentümer von Ferienwohnungen in Ganghäusern handelt, bezieht sich die in den Stellungnahmen vorgebrachte Kritik in vielen Punkten auf die für diese Ferienwohnungen ausgesprochenen Nutzungsuntersagungen. Da die Nutzungsuntersagungen jedoch keinerlei Grundlage in der aufzustellenden Erhaltungssatzung haben, sondern allein auf der Anwendung geltenden Baurechts fußen, wird hier auf eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den bezüglich der Nutzungsuntersagungen vorgebrachten Argumente verzichtet. Soweit die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sich auf die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt beziehen, sind sie in der nachfolgenden Auswertungstabelle nach Sachpunkten gegliedert dargelegt, geprüft und mit einer Abwägungsempfehlung versehen.

Die am 18.09.2019 durchgeführte öffentliche Informations- und Erörterungsveranstaltung wurde von insgesamt 23 Teilnehmern besucht. Die in der Veranstaltung von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern vorgebrachten Bedenken, richteten sich – mit einer Ausnahme – sämtlich gegen die von der Bauaufsichtsbehörde beschiedenen Nutzungsuntersagungen für Ferienwohnungen in Gängen und Höfen, die aus den oben dargelegten Gründen für die Aufstellung der Satzung zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht relevant sind. Die von einer Bürgerin und einem Bürger vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Erhaltungsziels der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wurden nachfolgend in mehreren schriftlichen Stellungnahmen ausführlicher dargelegt, sodass hier auf eine wiederholende Darlegung verzichtet werden kann.

Im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Behördenbeteiligung wurden folgende Behörden beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

1. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Städtebaurecht
2. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
3. HL, Bereich 1.300 Recht
4. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften, Abt. Liegenschaften
5. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege
6. HL, Bereich 5.610.3 Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Unesco-Welterbekoordinatorin
7. HL, Bereich 5.610.5 Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde
8. HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement

Da von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen zum ausgelegten Satzungsentwurf abgegeben wurden, wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken und Anregungen vorzubringen waren.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 17.09.2019)</b>		
<p>1.1</p> <p>Unter 1.2. Abs. 1 der Begründung wird die Aufstellung der Satzung wie folgt begründet: „<i>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</i>“</p> <p>Die Menge der Ferienwohnungen in der Lübecker Altstadt betragen lediglich unter 3% (ca. 280 Ferienwohnungen) von den ca. 10.000 Wohnungen in der Altstadt.</p> <p>Das sei so wenig, dass nicht mal der innerstädtische Bedarf, z.B. der Dräger Werke, UNI Lübeck, Hörgeräteakustiker, Bundespolizei, Musikhochschule, Theater Lübeck u.v.m., an möblierten Wohnen gedeckt würde.</p> <p>Zudem sei eine Zunahme dieser 3 % nicht nachgewiesen. Die Annahme basiere auf zwei unterschiedlichen Zählungen. Eine aus 2014, dort wurde von den eigenen Behördenmitarbeitern gezählt, und die zweite aus 2018 und da wurde von einer professionellen Agentur gezählt. Aufgrund der unterschiedlichen Zählmethoden kämen die unterschiedlichen Zahlen zustande. Somit sei der Zuwachs an Ferienwohnungen nur eine Vermutung.</p> <p>Aber auf keinen Fall sei der ursprüngliche Charakter der Altstadt-Wohnquartiere beeinträchtigt bei nur 280 Ferienwohnungen.</p>	<p>Der Bestand an Ferienwohnungen in der Lübecker Altstadt beläuft sich zurzeit auf einen Anteil von knapp 3 %. Dieser Anteil ist vergleichbar mit den Ferienwohnungsanteilen in Berlin und Hamburg, der dort und in vielen weiteren Städten zum Erlass von Zweckentfremdungsverbotsverordnungen geführt hat. Die Tendenz zur Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen hat in den vergangenen Jahren in der Lübecker Altstadt weiter zugenommen. Diese Zunahme hat in einzelnen Lagen, insbesondere in den Gängen und Höfen, dazu geführt, dass der Wohncharakter der betroffenen Quartiere beeinträchtigt wird.</p> <p>Der Vergleich mit dem Bedarf nach möblierten Wohnungen für die Mitarbeiter einzelner Firmen und Institutionen ist insofern unangebracht bzw. nicht verwendbar, weil der Bedarf – unabhängig von der fehlenden Quantifizierung - nicht als explizit altstadtbezogener Bedarf anzusehen ist. Zwar gibt es unstreitig eine bestehende Nachfrage nach möblierten Wohnungen in der Altstadt, diese kann aber durch das normale Mietwohnungsrecht bedient werden, d.h. es können gemäß Mietrecht möblierte Wohnungen vermietet werden. Ergänzend und für kürzere Zeitspannen kommen zudem die Anbieter von Boardinghäusern sowie von Hotels und Pensionen in Betracht. Auch dieser Aspekt ist nicht Lübeck-typisch, sondern wird in vielen Städten ähnlicher Größe in der genannten Weise bedient.</p> <p>Auch wenn die Zunahme von Ferienwohnungen in der Lübecker Altstadt aufgrund fehlender Untersuchungen für die gesamte Altstadt nicht genauer quantifiziert werden kann, so ist die Zunahme doch zweifelsohne erkennbar. Für die Gänge und Höfe lässt sich die Zunahme an den Zählergebnissen aus 2014 und 2018 belegen, die beide ein vollständiges Bild des Bestandes wiedergeben, nur eben auf Gänge und Höfe beschränkt.</p> <p>Auch die unverändert an die Bauverwaltung herangetragenen Anfragen bezüglich beabsichtigter Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen dokumentieren den ungebroche-</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>nen Trend zu einer gewerblichen Ferienwohnungsnutzung. Diese Entwicklung würde sich fortsetzen, wenn Lübeck nicht – wie viele andere Städte auch - gegensteuert.</p>	
<p>1.2  Unter 2.2. Abs.1 wird zur bisherigen Entwicklung ausgeführt: <i>„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.“</i>  Die sei eine persönliche Vermutung des Verfassers und ist nicht durch valide Erhebungen nachgewiesen. Es wird vermutet, und so sei es beim Einwender auch gewesen, dass in den meisten Fällen die Eigentümer die Häuser saniert hätten, die im Vorfeld brach lagen, nicht bewohnbar gewesen seien und somit als Wohnraum auch nicht zur Verfügung gestanden hätten. Somit sei mit der Sanierung eher Wohnraum geschaffen als verdrängt worden.</p>	<p>Der Behauptung, dass in den meisten Fällen die Häuser vor der Sanierung und (Um-)Nutzung als Ferienwohnungen unbewohnbar waren und leergestanden hätten, kann nicht gefolgt werden. Wie auch die Erfahrungen aus den Sanierungsgebieten belegen, waren die meisten Wohnungen in der Altstadt auch vor ihrer Umnutzung in Ferienwohnungen zum Wohnen genutzt. Aber auch der vorübergehende Leerstand eines sanierungsbedürftigen Wohngebäudes rechtfertigt nicht die ungenehmigte Umnutzung in eine Ferienwohnung. In der Regel wurden im Übrigen bei den meisten Sanierungsmaßnahmen an Wohnhäusern auch die bisher vorhandene Wohnnutzung beibehalten bzw. bei vorherigem Leerstand wieder aufgenommen.  Der mit der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen einhergehende Verlust von Wohnraum kann insofern nicht in Frage gestellt werden.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<p>1.3  Weiter wird ausgeführt: <i>„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“</i>  Zum einen sei es fragwürdig, ob bei dem geringen Anteil von 280 Ferienwohnungen (3%) die nachbarschaftlichen Bezüge und Gemeinschaften verloren gehen. Dies sei auch hypothetisch und die persönliche Meinung des Verfassers.  Dem Einwender sei oft zu Ohren gekommen, dass die vielen Gangbewohner sehr froh sind, dass es dort einige Ferienwohnungen gibt. Dort ist es leider sehr eng und da die Ferienwohnungen oft nicht besetzt sind, lockert das den engen Raum auf.</p>	<p>Zu den vorgebrachten Argumenten ist anzumerken, dass sie sich auf persönliche Erfahrungen aus Gängen und Höfen beschränken – denen gegenteilige Erfahrungen gegenüberstehen - , tatsächlich aber die Mehrzahl der Umwandlungen in Wohnhäusern außerhalb der Gänge und Höfe stattgefunden haben.  Der stetige Wechsel von Bewohnern auf Zeit verbunden mit einem phasenweise auch längeren temporären Leerstand ist unbestreitbar nicht geeignet, Nachbarschaften entstehen zu lassen bzw. zu stärken. Diese lässt sich auch durch entsprechende Rückmeldungen zum Beispiel von Gangbewohnern dokumentieren. Die Einstufung von temporärem Leerstand als „angenehme Auflockerung des ansonsten räumlich beengten Wohnens“ in Gängen und Höfen ist nicht nachvollziehbar. Jeder Dauerbewohner der vormals einen anderen Dauerbewohner</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>zum Nachbarn hatte und nun benachbart einer teils leerstehenden, teils mit wechselnden Besuchern genutzten Gewerbeeinheit wohnt, verliert seinen vormaligen nachbarschaftlichen Bezug. D.h. es gibt einen Verlust an Kontakten z.B. für Blumen- oder Haustierpflege, für den nachbarlichen Schwatz u.a.</p> <p>Mögliche Anfreundungen von Bewohnern und Feriengästen sollen dabei nicht in Abrede gestellt werden, unterscheiden sich jedoch deutlich von dauerhaften Nachbarschaften. Auch die höhere Konflikthanfälligkeit der Tages- und Nachtrythmen von Feriengästen und Bewohnern wird man nicht wirklich bestreiten können, ohne dabei Feriengäste grundsätzlich als Störenfriede einstufen zu wollen. Auch dieses höhere Störpotential lässt sich durch entsprechende Beschwerden von Anwohnern belegen.</p>	
<p>1.4</p> <p>Unter 2.2 der Begründung wird zu „bereits eingeleitete Maßnahmen zur Rückführung von Ferienwohnungen in Wohnungen“ ausgeführt: „<i>nahezu alle in der Altstadt vorhandenen Ferienwohnungen sind durch ungenehmigte Umnutzung ..... formell illegal</i>“</p> <p>Die Baubehörde dulde seit über 40 Jahren die Ferienwohnungen. Bei der Beantragung der Umnutzung sei dem Einwender sinngemäß mitgeteilt worden, dass er keine Nutzungsänderung beantragen müsse, da diese in Lübeck nicht benötigt würde.</p> <p>Zusätzlich habe die Baubehörde auch nie aktiv etwas gegen das Fehlen der Umnutzungsgenehmigung unternommen. Gleichwohl die Eigentümer die gerade die kleinen Gang- und Alstadthäuser saniert haben. Somit sei das Verhalten der Baubehörde mit ursächlich für diese Entwicklung und zerstöre nun die Finanzierungen und die Altersvorsorgen!</p> <p>Weiter erwähnen Sie:</p> <p><i>„Insbesondere in den Gängen und Höfen vorhandenen Ferienwohnungen verstoßen sowohl gegen geltendes Baurecht (Unzulässigkeit in reinen Wohngebieten) wie auch gegen Bestim-</i></p>	<p>Die unter Punkt 2.2 bezüglich bereits eingeleiteter Maßnahmen zur Rückführung von Ferienwohnungen in Wohnungen dargelegten Ausführungen, geben die für Ferienwohnungen in Gängen und Höfen ausgesprochenen Nutzungsuntersagungen und die diesen zugrunde liegenden Auffassung der Baugenehmigungsbehörde zum Verstoß gegen das geltende Planungsrecht und gegen die geltende Erhaltungssatzung wieder.</p> <p>Die vom Einwender vorgebrachten Argumente bezüglich einer Duldung materiell unzulässiger Nutzungen, führen nicht zum Bestandsschutz dieser Nutzungen. Auch wenn eine Behörde über Jahre nicht tätig wird, führt eine Duldung nicht zur Rechtmäßigkeit eines materiell nicht zulässigen Vorhabens.</p> <p>Mit der neuen Erhaltungssatzung wird eine Rechtsgrundlage dafür geschaffen, künftig weitere Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen zu verhindern.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><i>mungen der geltenden Erhaltungssatzung.“</i></p> <p>Es gibt in der Lübecker Altstadt fast keine „reinen Wohngebiete“, da man diese nur mit Bebauungsplänen festlegen kann. Ob es möglich ist die Gänge und Höfe nach dem Charakter (§ 34 BauGB) als „reine Wohngebiete“ zu deklarieren, wird zurzeit gerichtlich geklärt.</p> <p>Da Ihre Erhaltungssatzung zum Großteil auf eine neu geplante Einteilung der Altstadt in unterschiedliche Wohngebiete basiert, würde ein für Sie negatives Urteil der Gerichte auch zur Folge haben, dass die geplante Erhaltungssatzung gegenstandslos werden würde.</p> <p>Auch evtl. daraus resultierende Unterlassungsverfügungen würden Ihre Rechtskraft verlieren.</p> <p>Weiter wird ausgeführt: <i>„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.“</i></p> <p>Ob eine Erhaltungssatzung, die nie angewandt wurde, ihre Rechtskraft verliert, wird ebenfalls im Augenblick gerichtlich geklärt. Sollte das auch der Fall sein, werde die geplante Erhaltungssatzung ebenfalls gegenstandslos.</p>		
<p>1.5</p> <p>Unter Pkt. 2.2 der Begründung wird zum Fortbestand von Ferienwohnungen in der Lübecker Altstadt ausgeführt.</p> <p><i>„Nach Vollzug der Nutzungsuntersagungen können auf der Lübecker Altstadtinsel ca. 175 bereits vorhandene Ferienwohnungen weiterhin genutzt werden“</i></p> <p>Wenn in den Gängen und Höfen keine Ferienwohnungen erlaubt und zusätzlich außerhalb in Ein- und Zweifamilienhäusern verboten werden, sei der Bestandsschutz von 175 unglaublich, da die Vermietung überwiegend dort stattfindet, wo die All-</p>	<p>Der Argumentation des Einwenders kann nicht gefolgt werden. Der Bestandsschutz für 175 Ferienwohnungen bezieht sich auf Umnutzungen, die in Häusern mit mehr als zwei Wohnungen durchgeführt wurden.</p> <p>Dass die Vermietung von Ferienwohnungen in der Regel dort stattfindet, wo die Allgemeinbevölkerung nicht wohnen möchte, ist nicht belegbar und auch in keiner Weise nachvollziehbar.</p> <p>Im Übrigen sei hier nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die neue Erhaltungssatzung sich ausschließlich auf die Beschränkung der Umwandlung von Wohnungen und zwar in</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>gemeinbevölkerung nicht wohnen möchte, nämlich in den Kleinstwohnungen bzw. -häusern. Das entspräche somit fast einem Totalverbot!</p>	<p>allen Haustypen der Altstadt bezieht.</p>	
<p>1.6 Resümee: (a) Die Voraussetzungen zur Aufstellung dieser Erhaltungssatzung zum Schutze der Wohnbevölkerung seien bei nur 280 (3%) Ferienwohnungen nicht erfüllt. (b) Zusätzlich sei das Konstrukt mit „reinen Wohngebieten“ und einer nie angewandten Satzung aus 1979 sehr wacklig und führt bei negativer Gerichtsentscheidung nicht nur zur Aufhebung dieser, sondern auch zu jahrelangen Prozessen. (c) Bei einem so geringen Anteil an Ferienwohnungen wäre ein Bestandsschutz der Ferienwohnungen empfehlenswerter und hätte die Stadt vor kostenintensiven und imageschädigenden Gerichtsverfahren bewahrt.</p>	<p>Zu a) Die Einschätzung des Einwenders ist nicht deckungsgleich mit dem Ziel der Hansestadt Lübeck, weitere Umnutzungen zu unterbinden, sowie dem Handeln einer Vielzahl von Städten, die der Zunahme von Umnutzungen mit Maßnahmen entgegengetreten. Zu den Punkt(b) wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen. Zu dem unter (c) vorgebrachten Vorschlag eines Bestandsschutzes für alle vorhandenen Ferienwohnungen ist klarzustellen, dass ein solcher Bestandsschutz nicht durch die neue Satzung begründet werden kann. Unter den Bestandsschutz können nur die Ferienwohnungen fallen, die bereits vorher genehmigt waren oder die im Falle der vorherigen Antragstellung hätten genehmigt werden müssen.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 2 Einwander B (Schreiben vom 19.09.2019)</b></p>		
<p>2.1 Der Einwander gesteht zu, dass das Thema diffizil sei, weil baurechtliche, wirtschaftliche, denkmalpflegerische, politische und soziale Aspekte gegeneinander abgewogen werden müssten. Ohne im Detail auf die Satzung eingehen zu wollen, kommen nach seiner Einschätzung zwei Gesichtspunkte zu kurz: 1. Bei der Lübecker Altstadt und speziell auch bei den Häusern in den Gängen und Höfen handelt es sich um ein von der UNESCO gefördertes Weltkulturerbe. Sehr viele Häuser stehen ganz bzw. zum Teil unter Denkmalschutz, sie sind also so gesehen Denkmäler. Ihr kostspieliger Erhalt, die aufwendige Sanierung, sowie das Risiko (für bauliche Schäden z.B. durch Überschwemmungen) obliegen den Eigentümerinnen.</p>	<p>Wohnhäuser, die unter Denkmalschutz stehen und/oder auch im Übrigen aufwendige Sanierungsmaßnahmen erfordern, sind kein Alleinstellungsmerkmal im Städtevergleich. Auch zeigen viele Eigentümer von denkmalgeschützten Häusern in der Lübecker Altstadt, dass eine Sanierung und Pflege der Häuser auch unter Beibehaltung der Wohnnutzungen möglich ist und mit Einsatz und Engagement praktiziert wird. Es gibt unterstützende Steuerabschreibungsvergünstigungen bei Sanierungsmaßnahmen in bzw. an Denkmälern und bei Gebäuden in Erhaltungsgebieten zudem einen Dispens für Abweichungen von Anforderungen der Energieeinsparverordnung.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.2</p> <p>2. Die Lübecker Altstadt und dort auch insbesondere die Gänge und Höfe bilden ein im touristischen Sinne Alleinstellungsmerkmal der Hansestadt Lübeck. Täglich finden zahlreiche Führungen für Touristen (auch nachts) statt. Allein deshalb schon würden diese Gänge und Höfe auch gewerblich, d.h. nicht nur zu Wohnzwecken genutzt.</p> <p>Wenn die Erhaltungssatzung in der geplanten Form gültig werden sollte, wird vorhergesagt, dass einige Anwohner dann auch juristisch und politisch legitimiert gegen diese (in der Tat oft störenden!) Führungen vorgehen würden, so dass diese Höfe und Gänge dann weniger bzw. gar nicht mehr für den Tourismus zur Verfügung stehen würden.</p> <p>Dieses könne nicht im Sinne der Stadt Lübeck und dem Gedanken eines Weltkulturerbes sein.</p> <p>Allein auf Grund dieser zwei hier nur andiskutierten Aspekte verbietet es sich u.E., die Situation in Lübeck mit der in anderen Städten zu vergleichen. In der Regel handelt es sich dort bei den als Ferienwohnung vermieteten Immobilien nicht um Denkmäler!</p>	<p>Die Führungen durch Gänge und Höfe erfolgen in der Regel in einer Art und Weise, die in hohem Maße auf Rücksichtnahme gründen. Störungen in gewissem Umfang können jedoch auch dabei nicht immer ausgeschlossen werden und sollen auch nicht in Abrede gestellt werden.</p> <p>Die vorgebrachte Argumentation, dass durch die neue Erhaltungssatzung die Neigung der Gangbewohner gesteigert würde, gegen Gangführungen vorzugehen, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zum einen begründet die neue Erhaltungssatzung nicht die bisher ausgesprochenen Nutzungsuntersagungen für Ferienwohnungen in Gängen und Höfen. (Diese basieren allein auf bisher geltendem Bau- und Planungsrecht.) Zum anderen führt die Beschränkung bzw. der weitgehende Ausschluss von künftigen, weiteren Umwandlungen in Ferienwohnungen zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen für Ganghausbewohner, die in vielen Fällen mit einer temporären Vermietung an wechselnde Feriengäste einhergehen.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 3 Einwender C (Schreiben vom 24.09.2019)</b></p>		
<p>3.1</p> <p>Der Einwenderin vermietet in der Glockengießerstraße in einem Gang/Hof zwei Wohnhäuser (seit 1996 und seit 2002) an Feriengäste. Sie und ihr Mann haben die Häuser im Laufe der Jahre saniert und modernisiert, um einen zeitgemäßen Standard anzubieten. Für das eine, 2002 komplett sanierte Haus sei mit viel Eigenleistung u.a. 100 VW-Busladungen Schotter aus dem Gang geschafft und entsprechend das Baumaterial mühsam wieder hinein geschafft worden. Das andere Haus wurde grundlegend modernisiert.</p> <p>Gleich zu Beginn sei man zur Beförderung des Tourismus in Lübeck in den LVV eingetreten und habe sich entsprechend</p>	<p>Die Argumente der Einwenderin beziehen sich ausschließlich auf die für Ganghäuser ausgesprochenen Nutzungsuntersagungen. Die Rechtmäßigkeit dieser Nutzungsuntersagungen wird gegenwärtig gerichtlich geprüft.</p> <p>Auch wenn die Hansestadt Lübeck davon ausgeht, dass die von ihr vertretene Rechtsauffassung zur Unzulässigkeit der in den Gängen und Höfen erfolgten Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen vor Gericht Bestand haben wird, ist dies letztlich für die Aufstellung der neuen Erhaltungssatzung nicht von Relevanz, weshalb hier auf eine dezidierte Gegendarstellung verzichtet wird. Die ausgesprochenen Nutzungsunter-</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>später vom LTM vertreten bzw. vermitteln lassen.  In den Jahren 2012-Mitte 2014 sei Bettensteuer abgetreten worden.  Im Juni 2019 habe man jetzt eine Nutzungsuntersagung für beide Ganghäuser erhalten. Das könne man nicht nachvollziehen, weil über 20 Jahre bestens mit dem LVV bzw. mit dem LTM zusammengearbeitet und für die Vermittlung gezahlt worden sei.  Die überwiegenden Stammgäste seien hoch zufrieden, hätten oft einen Lübeckbezug und freuten sich, familiär untergebracht zu sein. Außerdem gebe es Gäste, die sich aus beruflichen Gründen einmieten, wie z.B. die Aussteller des Weihnachtsmarktes im HGH oder Hörgeräteakustiker.  Zwischenzeitlich hätten sich die betroffenen Ganghausbesitzer in der „Interessenvertretung Ferienwohnung- und Ferienhaus-Anbieter Lübecks/Travemünde e.V.“ zusammengetan und juristischen Beistand eingeholt. Es gelte die große Frage zu klären, wieviel Tourismus die Lübecker Altstadt vertrage und in welcher Form.  Die Altsanierer könnten nicht einfach „abserviert werden“, sondern sollten Bestandsschutz erhalten. Die langjährig angebotenen Ganghäuser seien ein Alleinstellungsmerkmal, mit dem der LTM berechtigterweise geworben habe.  Lübeck sollte im Tourismus auf vielfältige Qualität setzen und es sei außerordentlich bedauerlich, dass die Hansestadt einen so großen Imageschaden riskiert habe.  Gehofft und gewünscht wird, durch die rechtliche Klärung einen Bestandsschutz zu erhalten, weil dieser „bleierne“ Zustand seit Jahren belastend und mit einem Nachgeschmack des „illegalen“ Vermietens belastet sei. Leider müsse jetzt alles gerichtlich geklärt werden, weil es die politischen Verhältnisse im Senat nicht möglich machten.  Solange man sich in einem schwebenden Prozess befinde, habe man sich entschieden ein Haus für einen längeren Zeitraum (erstmal ein halbes Jahr) möbliert und nicht touristisch zu vermieten und in das andere Haus nur noch für die wenigen</p>	<p>sagungen basieren allein auf der Anwendung geltenden Baurechts und sind nicht auf der Grundlage der noch nicht als Satzung beschlossenen neuen Erhaltungssatzung erfolgt.  Mit der neuen Erhaltungssatzung wird eine Rechtsgrundlage dafür geschaffen, künftig weitere Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen zu verhindern. Dabei wird nicht zwischen Ferienwohnungen durch Umwandlungen von Wohnungen in Ganghäusern, in Kleinwohnhäuser in sonstigen Lagen, in Mehrfamilienhäusern und in sonstigen Häusern mit Wohnnutzungen unterschieden.  Das von der Einwenderin dargelegte Engagement bei der Sanierung und Modernisierung der Ganghäuser kann und soll in keiner Weise in Abrede gestellt werden. Gleichwohl rechtfertigt dieses Engagement nicht die ungenehmigte und auch nicht genehmigungsfähige Umnutzung der vormaligen Wohnhäuser in Ferien(wohn)häuser. Schließlich haben auch zahlreiche andere Ganghausbesitzer ihre Wohnhäuser unter Beibehaltung der Wohnnutzung mit ähnlichem Aufwand saniert und modernisiert.    Zu der Bitte, einen Bestandsschutz für alle vorhandenen Ferienwohnungen zu begründen, ist klarzustellen, dass ein solcher Bestandsschutz nicht durch die neue Satzung begründet werden kann. Unter den Bestandsschutz der neuen Erhaltungssatzung können nur die Ferienwohnungen fallen, die bereits vorher genehmigt waren oder die im Falle der vorherigen Antragstellung hätten genehmigt werden müssen. Ein darüber hinausgehender Bestandsschutz kann auch nicht politisch beschlossen werden.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>schon lange bestehenden Buchungen bestehen zu lassen und nicht zu stornieren. Das sind z.B. die Kunsthandwerker des Heilig-Geist-Hospitals.</p>		
<p><b>Nr. 4 Einwender D (Schreiben vom 24.09.2019)</b></p>		
<p>4.1 Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) könnte die Stadt Lübeck durch eine Verordnung Gebiete benennen, in denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. In umfangreichen Untersuchungen sei zunächst nachzuweisen, dass verschiedene tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen vorliegen, die eine Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet rechtfertigen. Erst dann könne die Festsetzung durch Beschluss der Bürgerschaft erfolgen. Diese Untersuchungen haben offensichtlich nicht stattgefunden. Unter den Punkten 2.1 und 2.2 des Entwurfs ist nur eine einzige Quelle benannt: Einwohnermelderegister, Stand 31.12.2018 Des Weiteren werde lediglich gemutmaßt, wie die Bevölkerung in der Altstadt zusammengesetzt sein könnte: „ ( ... )ist die Altstadt( ... ) wieder ein attraktiver Wohnstandort für Familien geworden.“ <i>"Insbesondere in den bisher nicht sanierten bzw. modernisierten Altbauwohnungen (häufig Dachgeschosswohnungen) wohnen aber nach wie vor auch viele Studenten ( ... )"</i> (Beide Zitate von Seite 3/Begründung) Auf Nachfrage, wie denn diese Daten erhoben worden seien, sei in der Informationsveranstaltung zur Satzung am 18.09.2019 von einem Vertreter des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung vorgebracht worden, er habe diese Information von seinem Sohn, der als Student in so einer Dachgeschosswohnung gewohnt habe und der noch jemanden kenne, der auch als Student so eine Dachgeschosswohnung bewohnt habe. Als diese Form der Datenerhebung als nicht valide kritisiert wurde, sei diese Art der Datenbeschaffung als möglicher</p>	<p>Die vom Einwender genannten Anforderungen an eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gelten für solche Satzungen, die den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zum Ziel haben. In solchen Satzungsgebieten sind auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen genehmigungspflichtig. Da sich die vorgenannten Maßnahmen unmittelbar auf die Sozialstruktur des Satzungsgebietes auswirken, sind für solche Satzungen umfassende sozialstrukturelle Erhebungen notwendig. Die für die Lübecker Altstadt aufzustellende Satzung zielt jedoch nicht auf den Erhalt preisgünstigen Wohnraums, sondern allgemein auf den Erhalt von Wohnungen als Grundlage für die Sicherung der Wohnfunktion der Altstadt. Bezüglich der vorgebrachten Kritik an den Äußerungen des Vertreters des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung in der Öffentlichkeitsveranstaltung sei hier klarstellend nur angemerkt, dass der Verweis auf eigene Erfahrungen nur als ein Beleg bezüglich des Vorhandenseins von studentischem Wohnen in der Lübecker Altstadt vorgebracht wurde. Dass Studierende in der Altstadt wohnen und hier überwiegend auf preisgünstigen Wohnraum (z.B. in den noch nicht umfassend modernisierten Dachgeschossen) zurückgreifen, wurde dem Bereich Stadtplanung auch in anderen Gesprächen mit Vertretern der Lübecker Hochschule dargelegt, auch wenn eine konkrete Statistik hierzu nicht vorliegt. Ähnliches gilt für den Nachweis von Störungen der Bewohner durch Ferienwohnungsnutzer. Auch wenn eine konkrete Statistik hierzu nicht vorliegt, so haben Gangbewohner mehrfach</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Nachweis gerechtfertigt worden.  Weitere Aussagen zur Wohnbevölkerung und zur Ausgangssituation seien ohne Quellenangabe zu ggf. stattgefundenen Untersuchungen:  <i>„Die Aufstellung einer Satzung ( ... ) ist erforderlich, ( ... ) weil die Verdrängung von Wohnnutzung ( ... ) den ursprünglichen Charakter der Altstadt-Wohnquartiere spürbar beeinträchtigt.“</i>  <i>(Seite 1 /Begründung)</i>  <i>„So gehen mit dem Verlust von Wohnungen in den Wohnquartieren nachbarschaftliche Bezüge und Gemeinschaften verloren, ( ... )“</i> (Seite 3/ Begründung) <i>„( ... ) die Tag-Nacht-Rhythmen( ... ) der Touristen ( ... )sind in vielen Fällen mit Störungen der Wohn- und Nachtruhe verbunden.“</i>  Auch hier habe der Vertreter der Stadtverwaltung bei der o.g. Informationsveranstaltung eingeräumt, dass diese mutmaßlichen genannten Störungen nicht mit Daten belegbar seien.  Um den Anforderungen des Baugesetzbuches Genüge zu tun, müssten hier zwingend o.g. umfangreiche Untersuchungen in die Wege geleitet werden, bevor diese Satzung u.U. beschlossen werden könnte.</p>	<p>mündlich und schriftlich auf Störungen der Wohn- und Nachtruhe durch Ferienwohnungsnutzer hingewiesen. Die höhere Konflikthanfälligkeit der unterschiedlichen Tages- und Nachtrythmen von Feriengästen und Bewohnern wird man zudem nicht wirklich bestreiten können, ohne dabei Feriengäste grundsätzlich als Störenfriede einstufen zu wollen.</p>	
<p>4.2  Ebenfalls problematisch sei die Genehmigungspflicht, die sich beim Inkrafttreten so einer Satzung ändere.  <i>„Bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigung der baulichen Änderung von Wohnungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich die beantragte bauliche Änderung negativ auf( ... ) den Wohnungsstandard auswirken. Nur bei erheblichen negativen Eingriffen („) erscheint dabei die Nichterteilung einer Genehmigung gerechtfertigt.“</i> (Seite 11/Begründung 2. Abschnitt)  Um zu verstehen, was demnächst beantragt werden müsse bzw. was in Milieuschutzgebieten nicht genehmigungsfähig ist, könne man sich auf den Internetseiten der Städte erkundigen, die bereits eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verabschiedet haben:  Zu den nicht genehmigungsfähigen Maßnahmen in Milieu-</p>	<p>Die vom Einwender genannten Genehmigungstatbestände einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gelten überwiegend für solche Satzungen, die den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zum Ziel haben.  Sämtliche aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen, wie der Einbau von Sanitär- und Heizungsanlagen, Einbauküchen, Videosprechanlagen stellen keine baulichen Änderungen im Sinne der Erhaltungssatzung dar und sollen insofern auch nicht der erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dementsprechend wird die Festsetzung zur Genehmigungspflicht unter § 2 Abs. 1 der Satzung um den Zusatz ergänzt, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die gemäß Bauordnung verfahrensfrei gestellt sind (siehe insbesondere § 63 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 11 LOB) auch keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. (Der Vollständigkeit halber sei aber</p>	<p>Klarstellung und teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>schutzgebieten würden gehören</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundrissänderungen mit Änderung der Zimmeranzahl oder Wohnfläche</li> <li>- Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen</li> <li>- Zusammenlegung von bestehendem mit neuem Wohnraum</li> <li>- Zusammenlegung bestehender Wohneinheiten mit Gewerbeeinheiten</li> <li>- Anbau von Erstbalkonen, Terrassen, Loggien und Wintergärten größer als 4 qm</li> <li>- Anbau von Zweitbalkonen</li> <li>- Einbauküchen</li> <li>- Einbau von zweiten WCs, Doppelhandwaschbecken, sowie Einbau von Badewanne und Dusche</li> <li>- getrennt voneinander</li> <li>- Fußbodenheizung</li> <li>- Videogegensprechanlage</li> <li>- Kamin</li> </ul> <p>Nicht rechtssicher formuliert sei der Satz: <i>„Nur bei erheblichen negativen Eingriffen ( ... ) erscheint dabei die Nichterteilung einer Genehmigung gerechtfertigt.“</i></p> <p>Weiter problematisch erscheine, dass nicht erwähnt ist, ob dieses Modernisierungsverbot nur für Mietwohnungen oder für den gesamten Wohnungsbestand incl. Einfamilienhäuser, die von Eigentümern selbst genutzt werden, gelten sollen.</p> <p>Außerdem gebe es bisher keinerlei Hinweis, dass die Satzung, ggf. nur für 5 Jahre, wie in anderen Städten üblich, oder auf unbegrenzte Zeit verabschiedet werden soll.</p> <p>Hier sei auch der Hinweis erlaubt, welche negativen Auswirkungen dieses Modernisierungsverbot auf die heimische Handwerkerschaft entfalten würde.</p>	<p>darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern das Haus in einem Sanierungsgebiet liegt.)</p> <p>Zusammenlegungen und Teilungen von Wohnungen sowie auch Grundrissänderungen stellen hingegen erhaltungsrechtlich relevante bauliche Änderungen dar, die einer Genehmigung nach der Satzung bedürfen. Soweit kein Wohnraum durch die vorgenannten Maßnahmen verloren geht, kann dabei regelmäßig von einer erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden. (Bezüglich der Baugenehmigungspflicht sei darauf hingewiesen, dass Grundrissänderungen sowie Wohnungsteilungen und –zusammenlegungen ohnehin baugenehmigungspflichtig sind, sofern tragende oder aussteifende Wände bzw. Bauteile davon betroffen sind.)</p> <p>Die vom Einwender vorgebrachte Kritik an der bisherigen Formulierung bezüglich des Prüferfordernisses „ob sich die beantragten baulichen Änderungen negativ auf den Wohnungsstandard auswirken“, ist unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen nachvollziehbar. Die Ausführungen in der Begründung sind entsprechend geändert worden.</p> <p>Zu der vom Einwender angesprochenen 5-Jahres-Frist von Satzungen anderer Städte ist klarzustellen, dass es sich bei diesen Satzungen immer um Satzungen bzw. Verordnungen zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum handelt. Anders als Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB basieren diese Satzungen jedoch nicht auf dem Baugesetzbuch sondern auf landesrechtlichen Ermächtigungen, die wiederum nur eine befristete Geltungsdauer zulassen. Eine schon in der Satzung enthaltene Befristung der Geltungsdauer sieht das Baugesetzbuch hingegen für Erhaltungssatzungen nicht vor. Sollten die Voraussetzungen für die Anwendung der Satzung jedoch nicht mehr vorliegen, kann eine Aufhebung geprüft und durch die Bürgerschaft beschlossen werden.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>4.3</p> <p>In der Lübecker Altstadt habe es historisch gesehen bis in die heutige Zeit nie reine Wohngebiete gegeben. Zu dieser Vielfalt des friedlichen und ruhigen Miteinanders habe es gehört, dass das Bauamt 1999/2000 einem bemerkenswerten Projekt die Genehmigung erteilt hat, trotz Erhaltungssatzung von 1979/88: Bekannt unter dem Namen Aegidienhof - Wohnen und Arbeiten in einem Quartier - sei hier ein städtebauliches Vorzeigeprojekt entstanden. Einen Bebauungsplan gab es für den Aegidienhof weder 1999 noch heute.</p> <p>Nach dem Entwurf der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Lübecker Altstadt sollen nun der Aegidienhof wie auch zahlreiche andere Teile der Altstadt in reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten liegen. Genaue ausgedrückt, trotz vorhandenem Gewerbe in allen Teilen der Altstadt und ohne dass man sich um eine Bestandsaufnahme bemüht habe, soll nun eine Festlegung erfolgen. Auch hier fehlt eine valide Untersuchung, die einer Verabschiedung solch einer Satzung zwingend vorausgehen muss. Hier sei noch angemerkt, dass in Zukunft solche Vorzeigeprojekte, wie der - inzwischen sogar preisgekrönte - Aegidienhof nicht mehr möglich wären, würde die Satzung erst einmal verabschiedet sein. Städtebaulich gesehen wäre das, auch unter den Aspekten der zurzeit laufenden gesellschaftlichen Diskussionen um Klimawandel und Nachhaltigkeit eine rückwärtsge wandte Politik!</p>	<p>Die Frage der planungsrechtlichen Einschätzung von Gebieten als Baugebiete nach der BauNVO - und dies gilt unabhängig von der Einstufung als reine oder allgemeine Wohngebiete - ist keine historisch, sondern eine allein baurechtlich begründete Beurteilung.</p> <p>Anders als vom Einwender dargestellt will und kann eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Baugebiete festsetzen. Hierzu bedarf es regelmäßig der Aufstellung von Bebauungsplänen.</p> <p>Insofern ist auch die Behauptung unzutreffend, die Erhaltungssatzung in der jetzt vorgesehenen Fassung hätte einer Realisierung des Aegidienhof-Projektes entgegengestanden. Dies trifft schon insofern nicht zu, als es sich bei dem Aegidienhof-Projekt vor allem auch um die Umnutzung von Gebäuden handelte, die zuletzt (bis Mitte der 1990er-Jahre) durch das Sozialamt genutzt wurden. Bei dem Projekt handelt es somit nicht um die Umnutzung vorhandener Wohnungen in andere Nutzungen, sondern um die Umnutzung u.a. in neue Wohnungen.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<b>Nr. 5</b>		
<p>5.1</p> <p>Die Einwenderin ist in Lübeck geboren und aufgewachsen. Sie habe zu ihrer Heimatstadt ein besonders herzliches Gefühl entwickelt und wolle dieses an ihre Gäste weitergeben. Auch andere Menschen sollten sich in diesem besonderen Ambiente willkommen und wohl fühlen. Das sei ihr bisher sehr gut gelungen. Ihre Gäste hätten immer wieder erwähnt, wie schön es</p>	<p>Die von der Einwenderin vorgebrachte Kritik gegen die neue Erhaltungssatzung richtet sich vor allem gegen die von der Hansestadt Lübeck ausgesprochenen Nutzungsuntersagungen für Ferienwohnungen in Ganghäusern. Wie auch in der Begründung zur neuen Erhaltungssatzung dargelegt, beruhen die Nutzungsuntersagungen für Ferienwohnungen in Ganghäusern jedoch nicht auf der neuen Erhaltungssatzung, sondern aus-</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sei wieder einmal nach „Hause“ zu kommen. Diese Verbundenheit zu der Stadt werde jetzt durch den Entwurf der o.g. Satzung zerstört. Unverständlich, wie die Verwaltung mit motivierten Hauseigentümern umgehe. Was allerdings wesentlich schlimmer sei, sei das vorschnelle Handeln der Stadtpolitik. Hier wurden die sich daraus ergebenden Konsequenzen nicht zu Ende gedacht. Dies sei ein riesiger Imageschaden für die Stadt!</p> <p>Angefangen habe alles mit verkehrten Zahlen und Fakten, die im vergangenen Jahr veröffentlicht wurden. Die nach Aufmerksamkeit schreienden Menschen seien diesbezüglich angehört worden. Die ruhigen und sachlich diskutierenden Bewohner mit den realitätsbezogenen Argumenten seien ungehört geblieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es gibt in Lübeck 120 000 Haushalte.</li> <li>– Davon befinden sich 9832 Haushalte auf der Altstadtinsel.</li> <li>– Es gibt insgesamt 294 Ferienwohnungen auf der Altstadtinsel.</li> <li>– Das entspricht einem Prozentsatz von 2,99 % bezogen auf die Haushalte der Altstadtinsel.</li> <li>– Rechnet man alle 468 Ferienwohnungen der Stadt im Verhältnis zu den Gesamthaushalten, dann sprechen wir von 0,39 % (wobei sich die Zahl der Ferienwohnungen in den letzten Wochen bereits deutlich reduziert habe)</li> <li>– 78 Ferienwohnungen in Gängen und Höfen machen 0,78 % aus, bezogen auf die Haushalte in der Innenstadt.</li> <li>– es gibt insgesamt 91 Gänge in der Altstadt, davon werden in 32 Gängen Ferienwohnungen angeboten; 59 Gänge sind überhaupt nicht betroffen.</li> </ul> <p>Die Stadt lebe von dem Tourismus. Die Gäste, die ein Ganghaus anmieten, seien kultur- und bildungsinteressiert und würden nicht in ein Hotel gehen. Viele könnten sich die teuren Hotelpreise nicht leisten. Diese Aussage habe die Einwanderin in den letzten Wochen immer wieder vernommen. Dann würden diese Menschen in andere Städte gehen, um dort ihren Urlaub zu verbringen und deren Infrastruktur zu</p>	<p>schließlich auf der geltenden Erhaltungssatzung von 1979/88 sowie auf der Anwendung geltenden Planungsrechts.</p> <p>Den von der Einwanderin vorgebrachten Argumenten bezüglich der Bedeutung von Ferienwohnungen für den Tourismus ist entgegenzuhalten, dass auch nach Inkrafttreten der neuen Erhaltungssatzung rund 175 Ferienwohnungen unter den Bestandsschutz fallen und dementsprechend weiter betrieben werden können. Darüber hinaus steht den Touristen auch in der Altstadt ein breites Angebot unterschiedlicher Beherbergungsformen vom Gästezimmer bis zum Hotel zur Verfügung, sodass negative Auswirkungen der Erhaltungssatzung auf den Einzelhandel und gastronomische Betriebe nicht zu erwarten sind. Dies insbesondere auch deshalb, weil die Erhaltungssatzung lediglich weitere Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen verhindern soll, nicht aber einer Schaffung von Ferienwohnungen im Neubau oder durch Umwandlung vormals gewerblich oder zu Büro Zwecken genutzter Räume im Bestand entgegensteht.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>stärken. Da werde es bald den einen oder anderen weiteren Leerstand von Geschäften in der Innenstadt geben. Im Gegensatz zu der Vollverpflegung im Hotel, würden die Gäste der Ferienhäuser lokal Essen gehen und so den Fortbestand von Restaurants und Cafés unterstützen.</p> <p>Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den Gängen und Höfen bestehe bereits seit 25 Jahren in der Form, dass Eigentümer, Mieter und Feriengäste friedlich nebeneinander wohnen und miteinander kommunizieren. Hier seien die Menschen noch mit sich und der Welt zufrieden und würden dementsprechend leben. Die Anwohner würden die Mischung von festen Anwohnern und Gästen als gut und bereichernd empfinden. Warum müssten gute und bewährte Strukturen zerstört werden? Dieses friedliche Miteinander soll nun aufgrund einiger weniger Schreihälse verboten werden.</p> <p>Wer mitten im Zentrum einer lebendigen Stadt leben möchte, müsse auch die hiermit verbundenen Lebensaktivitäten akzeptieren. Rücksichtnahme auf andere Bewohner sei dabei oberstes Gebot und werde von allen Seiten gelebt. Die besonderen Befindlichkeiten einzelner Bewohner könnten nicht Maßstab aller Dinge sein.</p>		
<p>5.2</p> <p>Der Ausverkauf der schönen Ganghäuser habe begonnen. Investoren aus Hamburg, Berlin, München etc. seien am Start, um die Häuser käuflich zu erwerben. Dann hätten diese eine nette Bleibe für ein paar Tage im Jahr. Ob das für das Gangleben positiv ist, bleibe abzuwarten. Derartige Fälle seien bereits eingetreten.</p> <p>Derzeit seien nunmehr gerichtliche Verfahren anhängig, die auch die Rechtmäßigkeit der bisherigen Vorgehensweise der Stadt überprüfen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sei es dringend geboten, keine weiteren „Fakten“ zu schaffen, sondern erst einmal den Ausgang dieser Eilverfahren abzuwarten. Alles andere würde nur unnötige Kosten für die Stadt verursachen und die Verwaltung un-</p>	<p>Der Verwaltung liegen bisher keine Kenntnisse bezüglich eines „Ausverkaufs“ von Ganghäusern an Investoren aus anderen Städten zwecks Nutzung als Zweit- bzw. Nebenwohnung durch die neuen Eigentümer vor. Der Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnungen begegnet die Hansestadt Lübeck bisher durch die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer. Soweit die Ausbreitung von Zweit- und Nebenwohnungen in der Lübecker Altstadt weiter zunehmen sollte, wird die Hansestadt Lübeck prüfen, inwieweit auch andere planerischen Instrumente zur Ausschluss von Zweitwohnungen ergriffen werden können.</p> <p>Bezüglich der angeregten Aussetzung der Vollstreckung der beschiedenen Nutzungsuntersagungen für Ferienwohnungen in Gängen und Höfen sei hier angemerkt, dass ein Vollzug bis zur Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Schleswig in dem</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>nötig belasten. Die Einwenderin sei als Saniererin von Ganghäusern nicht für die Schaffung der notwendigen Sozialwohnungen verantwortlich. Der aktuelle vorherrschende Quadratmeterpreis auf der Lübecker Altstadtinsel liege bei ca. 12-14 Euro. Zu diesem Kurs würden die Eigentümer die Häuser vermieten und keinen Raum für Sozialwohnungen schaffen! Sozialwohnungen zu bauen sei Aufgabe der Stadt und des Landes. Die Stadt möge Ihre Hausaufgaben machen! Sie habe ihre erledigt durch erheblichen Krafteinsatz über Jahre hinweg, den eine Sanierung von den Eigentümern verlangt, um ein marodes Gebäude wieder zum Leben zu erwecken. Man möge doch bitte darauf hinwirken, dass auch der überschaubare Bestand der Ganghäuser (in den letzten Monaten bereits deutlich reduzierte Anzahl) Bestandschutz erfährt.</p>	<p>diesbezüglich durchgeführten Eilverfahren ausgesetzt wird. Die Konstruktion eines Zusammenhanges zwischen den ausgesprochenen Nutzungsuntersagungen für Ferienwohnungen in Ganghäusern und der Schaffung von Wohnungen im geförderten Wohnungsbau ist nicht nachvollziehbar und insofern für die Entscheidung über die neue Erhaltungssatzung nicht relevant. Zu dem Vorschlag, auch für die Ferienwohnungen in Ganghäusern einen Bestandsschutz zu schaffen, ist klarzustellen, dass ein solcher Bestandsschutz nicht durch die neue Satzung begründet werden kann. Unter den Bestandsschutz können nur die Ferienwohnungen fallen, die bereits vorher genehmigt waren oder die im Falle der vorherigen Antragstellung hätten genehmigt werden müssen.</p>	
<b>Nr. 6 Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung mehrerer Hauseigentümer (Schreiben vom 27.09.2019)</b>		
<p>Die von Der Rechtsanwaltskanzlei vertretenen Mandanten sind Eigentümer von Grundstücken im Bereich der Altstadtinsel der Hansestadt Lübeck und daher unmittelbar Betroffene der angedachten Erhaltungssatzung. Zu dem ausliegenden Entwurf der Erhaltungssatzung wird angemerkt, dass eine Satzung, so sie denn auf der Basis des Entwurfes in Kraft gesetzt würde, rechtswidrig wäre. Die Begründung, welche zur Satzung vorgelegt wurde, sei in weiten Teilen von ersichtlichen Rechtsirrtümern geprägt und beruhe überdies auf unzutreffenden tatsächlichen Annahmen. Im Einzelnen:</p>	<p>Die vom Einwender vorgebrachten Argumente werden nachfolgend richtiggestellt bzw. widerlegt.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<p>6.1 Es werde verkannt, dass im Rahmen einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Erhaltensziel ist, die vorhandene Struktur der Zusammensetzung der Bevölkerung zu schützen. Ziel sei es, die (erstmalige) Verdrängung zu verhindern, weil sich aus dieser die städtebaulichen Auswirkungen</p>	<p>Die Kritik an den angeblich fehlenden städtebaulichen Gründen für den Erlass einer Satzung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet ist in mehrerlei Hinsicht unzutreffend. Im Einzelnen: Wie durch die durchgeführte Internetrecherche belegt wird, wurden im August 2019 rd. 280 Ferienwohnungen im Gebiet</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ergeben können, die die Erhaltungssatzung verhindern soll. Notwendig seien insoweit besondere städtebauliche Gründe. Die besonderen Probleme, denen die Gemeinde mit der Satzung begegnen wolle, müssten gerade darin ihre Ursache haben, dass in einem bestimmten Gebiet die Bevölkerungsstruktur unter Änderungsdruck steht.</p> <p>Schon hiervon könne bezogen auf die Lübecker Altstadtinsel nicht ansatzweise die Rede sein.</p> <p>Dies ergebe sich schon aus den - ihre Richtigkeit unterstellten - Ausführungen zur Anzahl von Ferienwohnungen und der Anzahl der „eigentlich“ vorhandenen Wohnungen und Haushalte. Ausgegangen werde in der Begründung von allein 280 Ferienwohnungen, während zugleich konstatiert wird, dass es 9.660 Wohnungen im Geltungsbereich der angedachten Satzung gebe. Schon deshalb fehle es schon ersichtlich an den besonderen städtebaulich gebotenen Gründen für den Erlass der Satzung. Dies auch in Anbetracht des Umstandes, als dass die Satzung dann auch noch konstatierte, dass von den angegebenen 280 Ferienwohnungen 175 Ferienwohnungen „weiterhin für den Tourismus zur Verfügung stehen“ sollen und werden.“</p> <p>Es fehle somit schon ersichtlich an einem - zur Rechtmäßigkeit der Satzung notwendigen - Anlass für den Erlass einer Milieuschutzsatzung. Von einer zu befürchtenden Verdrängung der Wohnbevölkerung könne - und dies auch noch auf der Basis der Ausführungen in der Begründung zur Satzung - ersichtlich keine Rede sein.</p>	<p>der Lübecker Altstadt angeboten. Die angebotenen Ferienwohnungen befinden sich ausnahmslos in Altbauten (vor 1945 errichteten Gebäuden) und sind in der Regel durch Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen entstanden.</p> <p>Auch wenn man die Anzahl der Ferienwohnungen im Verhältnis zur Gesamtzahl der in der Altstadt vorhandenen Wohnungen bei einem Anteil von annähernd 3 Prozent in Vergleich zu anderen Städten noch als gering einstufen mag, so hat der Verlust von eben 280 Wohnungen durch die Umwandlung in Ferienwohnungen inzwischen einen Umfang erreicht, dem eine städtebaulich relevantes Gewicht nicht mehr abgesprochen werden kann. Vor allen zielt die Satzung auch darauf ab, weitere Umnutzungen zu unterbinden. Insbesondere die Umwandlung von Kleinwohnhäusern (Ein- oder Zweifamilienhäuser) in Ferienhäuser wie auch die Umwandlung mehrerer Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus in Ferienwohnungen wirken sich dabei gleichermaßen nachhaltig auf den Charakter der Innenstadt als Wohnstandort aus, da vorhandene Wohnungen verloren gehen und damit die Grundlage für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dem Nachfragemarkt entzogen.</p> <p>Die zahlreichen neuen Anfragen von Grundstückseigentümern bezüglich beabsichtigter Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen, die auch in den vergangenen Wochen und Monaten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung gestellt wurden, dokumentieren einen ungebrochenen Trend zur Nutzungsumwandlung in Ferienwohnungen. Nicht zuletzt steht auch das Engagement der von der Rechtsanwaltskanzlei vertretenen Immobilienbesitzer für das weiterhin bestehende Interesse derselben an einer baurechtlich unbeschränkten Möglichkeit zur Umwandlung von weiteren Wohnungen in Ferienwohnungen, denn nur dagegen wendet sich die neue Erhaltungssatzung.</p> <p>Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen oder andere gewerbliche Nutzungen nicht als Verdrängung der Wohnbevölkerung sehen zu wollen, erscheint befremdlich und</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>ist nicht nachvollziehbar. Insofern kann der vorgebrachten Kritik auch nicht gefolgt werden.</p> <p>In der Abwägung zwischen den privaten Belangen der Immobilienbesitzer bezüglich einer weitgehend uneingeschränkten Nutzung der Immobilien und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Wohnfunktion der Lübecker Altstadt in ihrer heutigen Ausprägung sollen die privaten Belange der Eigentümer zurückstehen. Dies ist insbesondere auch deshalb vertretbar, weil den Immobilieneigentümern auch künftig in der Regel hinreichend tragfähige Alternativen für eine wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilien zur Verfügung stehen.</p>	
<p>6.2</p> <p>Zudem werde offenbar übersehen, dass städtebauliche Gründe vorliegen müssen, die für die konkrete Erhaltungssituation besonderes Gewicht haben. § 172 BauGB diene als bodenrechtliche Vorschrift gerade nicht dem Schutz einzelner Mieter und auch nicht einem verkappten Mieterschutz. Sie könne insbesondere von der Gemeinde nicht dazu genutzt werden, der Wohnbevölkerung in bestimmten Quartieren im Ergebnis ein dauerndes Recht zum Wohnen zu sichern. Es gäbe keinen „Änderungsdruck“ der Bevölkerungsstruktur durch Ferienwohnungsnutzungen.</p>	<p>Richtig ist, dass städtebauliche Gründe als Grundlage für den Beschluss einer Erhaltungssatzung vorliegen müssen. Der Erhaltungssatzung geht es aber auch nicht um den Schutz einzelner Mieter, sondern dem Schutz des Wohnens unabhängig von seiner Ausprägung als Wohnen zur Miete oder Wohnen im Eigentum. Auch zielt die neue Erhaltungssatzung für die Lübecker Altstadt nicht auf die Sicherung preisgünstiger Mieten, sondern ganz allgemein auf den Erhalt der vorhandenen Wohnnutzungen, die in ihrer Gesamtheit den Charakter der Altstadt als Wohnstandort maßgeblich prägen. Der Erhalt vorhandener Wohnungen ist dabei maßgeblich Voraussetzung für den Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur, die durch die Umwandlung von Wohnen in Nichtwohnnutzungen einem Veränderungsdruck unterliegt.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<p>6.3</p> <p>Insofern wird auch angemerkt, dass es keineswegs richtig sei, wenn es in der Begründung zur Satzung heißt, dass „Ferienwohnungen in der jüngeren Vergangenheit stark zugenommen hätten und ein Ausmaß erreicht haben sollen, das den ursprünglichen Charakter der Altstadt-Wohnquartiere spürbar beeinträchtigt“. Bezeichnenderweise werde dies nicht durch ein einziges substantiiertes Beispiel belegt.</p>	<p>Die Zunahme von Ferienwohnungen in der Altstadt in der jüngeren Vergangenheit kann nicht flächendeckend für die Altstadt anhand der Auswertung von Erhebungen belegt werden, da es mit Ausnahme der Auswertung für Gänge und Höfe aus 2013 keine Erhebungen gab. Gleichwohl kann die stete Zunahme von Ferienwohnungen in der Altstadt, die durch Umwandlungen entstanden sind, sicherlich nicht in Abrede gestellt werden. Schon der Vergleich der Kartierung aus 2013 mit den aktuellen</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Erhebungen für die Gänge und Höfe zeigt an zahlreichen Stellen zuvor nicht bekannte Ferienwohnungen. Als Beispiele seien hier nur der Grüne Gang (Häuser 12 und 13) oder auch der hellgrüne Gang (Häuser 24 und 27) genannt.</p> <p>Inwieweit der städtebauliche Charakter der Wohnquartiere durch die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen beeinträchtigt wird, kann nur unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage der Ferienwohnungen und ihrer Häufung in einem Gebäude, einem Gang oder einem Straßenabschnitt beurteilt werden. Wie eine kartographische Auswertung der Lage der Ferienwohnungen zeigt, sind in nicht wenigen Lagen signifikante Häufungen von Ferienwohnungen zu konstatieren, die in diesen Bereichen auch die städtebauliche Struktur des Wohnquartiers bzw. des jeweiligen Teilbereichs beeinträchtigen.</p>	
<p>6.4</p> <p>Vielmehr sei offensichtlich, dass diese Satzung allein auf politischen Erwägungen statt auf notwendigen objektiven besonderen städtebaulichen Gründen beruhe.</p> <p>Ferienwohnungsnutzungen würden auf der Lübecker Altstadtinsel seit Jahrzehnten stattfinden. Sie seien ein fester Bestandteil des „Bildes“ der Altstadtinsel und seiner ohnehin stark vom Tourismus geprägten Atmosphäre. Die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur und insbesondere ihre Vielfaltigkeit seien durch Ferienwohnungen ersichtlich nicht gefährdet und überdies auch nicht mit „einem Verlust an Wohnraum“ verbunden.</p> <p>Eine Vielzahl von Ferienwohnungen befänden sich in Objekten, die vorher als „Sanierungsobjekte“ leer standen bzw. nicht - und schon gar nicht nach notwendigen Standards heutiger Wohnverhältnisse - genutzt werden konnten.</p>	<p>Jede Satzung wird von der Politik beschlossen und fußt mittelbar auf politischen Entscheidungen. Dass die Aufstellung auch dieser Satzung Ergebnis einer politischen Entscheidung ist, wird nicht in Frage gestellt, denn letztlich entscheidet die Bürgerschaft als politisches Gremium abschließend über die Satzung.</p> <p>Der Bestand von mittlerweile 280 Ferienwohnungen in der Lübecker Altstadt ist ein objektiv hinreichender städtebaulicher Grund für die Aufstellung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, da die bestehenden Ferienwohnungen (fast) ausnahmslos durch die Umnutzung von Wohnungen oder auch durch die Umnutzung von aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit zeitweise leerstehenden Wohnhäusern beruhen. Dass sich die vom Einwender ins Feld geführten Sanierungsobjekte ebenso gut als Wohnhäuser sanieren ließen und lassen, zeigen die zahlreichen in der älteren und jüngeren Vergangenheit sanierten Wohnhäuser, ohne dass hierdurch die vorherige Wohnnutzung hätte aufgegeben werden müssen.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<p>6.5</p> <p>Nicht nachvollzogen werden könne auch die objektiv unzutref-</p>	<p>Die Ausführungen des Einwenders bezüglich angeblich objektiv nicht bestehender Störungen nachbarlicher Bezüge und poten-</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>fende Erwägung, dass „nachbarschaftliche Bezüge und Gemeinschaften verloren“ gegangen seien. Man frage sich, auf der Basis welcher notwendiger Untersuchungen entsprechende Ausführungen getätigt werden. Zu vermuten sei, dass es sich hier ebenfalls allein um bloße - zur Begründung nicht heranzuziehende - politische Parolen ohne objektiven Hintergrund handelt.</p> <p>Das „Urlaubsverhalten“ von Nutzern sei ebenfalls ersichtlich unzutreffend benannt. Es fehlt an notwendigen tatsächlichen objektiven Erhebungen.</p> <p>Vielmehr sei es objektiv so, dass sich gerade angesichts der jahrzehntelangen Praxis in einer Vielzahl von Fällen schon Freundschaften/insofern gewachsene Strukturen und Begegnungsmöglichkeiten ergeben haben, die einem modernen Stadtleben gerade auch „in Vielfalt“ entsprechen.</p> <p>Dies gerade vor dem Hintergrund der im Übrigen ersichtlich gewollten touristischen Struktur und touristischen Erschließung der Altstadtinsel. Störungen der Wohn- und Nachtruhe seien ebenfalls objektiv nicht gegeben und entstünden eher oder jedenfalls genauso durch „normale Mieter“ bzw. sonstige gewachsene und gewollte Nutzungen wie z.B. gastronomische Einrichtungen, die sich - stadtplanerisch gewollt – immer mehr „nach außen“ entwickeln. Störungen der Wohn- und Nachtruhe gingen nicht von Ferienwohnungsnutzern aus, sondern eher von der Vielzahl derjenigen – natürlich gewollten - Touristen, die sich - meist in Gruppen - gerade in den Gängen in Führungen aufhalten.</p>	<p>zieller Störungen der Wohn- und Nachtruhe durch die Nutzer von Ferienwohnungen dürfen insofern verwundern, als im Gegenzug mit dem Anspruch der Objektivität genau die umgekehrten Tatbestände dargelegt werden. Eine derartige Schwarz-Weiß-Darstellung erscheint wenig geeignet, die tatsächliche Situation zu beschreiben. So wird in der Begründung der Erhaltungssatzung Folgendes dargelegt:</p> <p>So gehen mit dem Verlust von Wohnungen in den Wohnquartieren <u>häufig</u> 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 <u>nicht immer</u> mit den berechtigten Anforderungen der Anwohner vereinbar und sind für Letztere <u>in vielen Fällen</u> mit Störungen der Wohn- und Nachtruhe verbunden.</p> <p>Die Formulierungen zeigen doch deutlich, dass es beim Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen gleichermaßen gestörte wie nicht beeinträchtigte Nachbarschaften sowie Störungen der Wohn- und Nachtruhe wie auch deren Nichtvorhandensein gibt.</p> <p>Unbestreitbar dürfte jedoch sein, dass der stetige Wechsel von Bewohnern auf Zeit verbunden mit einem phasenweise auch längeren temporären Leerstand nicht geeignet ist, Nachbarschaften entstehen zu lassen bzw. zu stärken. Diese lässt sich auch durch entsprechende Rückmeldungen zum Beispiel von Gangbewohnern dokumentieren. Mögliche Anfreundungen von Bewohnern und Feriengästen sollen dabei gar nicht in Abrede gestellt werden, unterscheiden sich jedoch deutlich von dauerhaften Nachbarschaften. Auch die höhere Konflikthanfälligkeit der Tages- und Nachtrythmen von Feriengästen und Bewohnern wird niemand wirklich bestreiten können, ohne dabei Feriengäste grundsätzlich als Störenfriede einstufen zu wollen. Aber auch dieses höhere Störpotential lässt sich durch entsprechende Beschwerden von Anwohnern belegen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.6</p> <p>Zudem sei die Begründung in rechtlicher Hinsicht insofern verfehlt, als dass es als gegeben angesehen wird, dass Ferienwohnungsnutzungen „nicht genehmigungsfähig“ gewesen seien oder sind, „weil sie gegen geltendes Bauplanungs-/oder Erhaltungsrecht“ verstoßen. Dies sei zum einen nicht nur sachlich unzutreffend, sondern sogar ersichtlich rechtsfehlerhaft deshalb, weil mit diesen weitläufigen Ausführungen offenbar Gründe als Anlass für den Erlass der Satzung herangezogen werden, die einen Anlass bilden dürfen.</p>	<p>Die Stadt geht – wie in der Begründung zur Erhaltungssatzung dargelegt – von der Nichtgenehmigungsfähigkeit von rd. 100 Ferienwohnungen in der Lübecker Altstadt aus.</p> <p>Der Umgang mit den nichtgenehmigungsfähigen Nutzungen erfolgt unabhängig von der Aufstellung dieser Satzung.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zur Nichtgenehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen in Kleinwohnhäusern im Allgemeinen (aufgrund der geltenden Erhaltungssatzung) wie in Gängen und Höfen in Besonderem (aufgrund der geltenden Erhaltungssatzung und der Lage in einem reinen Wohngebiet) dienen ausschließlich der Herleitung des Umfanges der Ferienwohnungen (ca. 175), die auch nach Inkrafttreten der neuen Erhaltungssatzung im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin betrieben werden dürfen.</p> <p>Diese Herleitung ist insofern relevant, als dass mit Beschluss über die neue Erhaltungssatzung der Bestand an Ferienwohnungen nicht auf Null sinkt. Es werden auch weiterhin Ferienwohnungen in der Altstadt in einem Umfang vorhanden sein, die dem Tourismus im Allgemeinen wie auch dem breiten Angebot unterschiedlicher Beherbergungsmöglichkeiten im Besonderen zu Gute kommen.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<p>6.7</p> <p>Zudem fehle es an den - gerade im Fall von Milieuschutzsätzen – erforderlichen Untersuchungen über die Bevölkerungsstruktur und die sich aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung ergebenden städtebaulichen Auswirkungen.</p> <p>Entsprechende - vorliegend gar nicht erhobene - Datenbestände müssten Aufschluss geben über Umfang und Wahrscheinlichkeit der voraussichtlichen Vornahme baulicher Vorhaben und Rechtsvorgänge, die geeignet sind, einen Strukturwandel auszulösen, sowie über die aufgrund der Durchführung dieser Vorhaben auftretenden Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, sowie insbesondere</p>	<p>Nach den einschlägigen Kommentaren zum BauGB bedarf es für die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht zwingend einer spezifischen Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur, die durch umfangreiche Analysen zu belegen sind. Vielmehr reicht das Vorhandensein einer intakten Bevölkerungsstruktur aus, wie sie in der Lübecker Altstadt mit einer bunten Mischung von Wohnungseigentümern und Mietern unterschiedlicher sozialer Schichten zweifelsohne vorhanden ist. Daten zur Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur werden in Kapitel 2.1 der Begründung dargelegt. Eine darüber hinausgehenden dezidierten Untersuchung für den gesamten Altstadtbereich bedarf es hierzu nicht. Das Vorhandensein einer gemischten Bevölke-</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>auch den sich hieraus ergebenden städtebaulichen Folgen bzw. Auswirkungen.</p> <p>Die Gemeinde habe bei Aufstellung der Satzung konkret zu bestimmen, wie sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammensetzt. Hieran fehle es ebenso wie an der notwendigen Prognose darüber, dass ohne den Erlass der sozialen Erhaltungssatzung im Erhaltungsgebiet die abstrakte Gefahr besteht, dass infolge baulicher Maßnahmen eine unerwünschte Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eintritt und diese Veränderung zu negativen städtebaulichen Folgen führt. Eine notwendige repräsentative Erhebung über die im vorgesehenen Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung fehle.</p>	<p>rungsstruktur wird beispielhaft auch durch Erfahrungen aus den zahlreichen Sanierungsgebieten belegt.</p> <p>Die Verbreitung von Ferienwohnungen führt dazu, dass die Wohnbevölkerung dort verdrängt wird. Angesichts der mit Ferienwohnungen verbundenen Gewinnmöglichkeiten können Mieter „nicht mehr mithalten“ und Vermieter/Eigentümer wechseln wegen der höheren Gewinnerwartungen ihre Nutzung aus. Dazu kommt es zunehmend zu einer Verödung der Innenstadt und zu einer geringeren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Dabei ist es nicht erforderlich, dass bereits der einzelne Umwandlungsantrag zu einer messbaren Auswirkung führt, sondern dass sie geeignet ist, eine Verdrängungsgefahr auszulösen (vgl. Battis BauGB § 172 Anm. 91 m.w.N.)</p>	
<p>6.8</p> <p>Erst recht zu beanstanden sei die Ausführungen dahingehend, dass die Erhaltungssatzung deshalb erlassen werden solle, weil für sonstige - an sich gebotene - planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten Zeit und Personal fehle!</p> <p>Insofern „entlarvend“ sei es dann auch, wenn es - eben ersichtlich unzutreffend - heiße, dass es Ziel der Erhaltungssatzung sein soll, Ferienwohnungen zu steuern. Dies ist eben gerade kein Kriterium, das Anlass sein kann zum Erlass einer Milieuschutzsatzung.</p>	<p>Die in der Begründung zur Auslegung dargelegten Gründe, warum von dem Instrument des Bebauungsplans hier kein Gebrauch gemacht wird, werden vom Einwender nur unzureichend aufgeführt. Neben dem personell nicht leistbaren Aufwand, den die Aufstellung und Änderung zahlreicher Bebauungspläne nach sich ziehen würde, werden auch planungssystematische Gründe genannt (u.a. keine Festsetzbarkeit von Quoten, keine auf die Regelung von Ferienwohnungen beschränkte Festsetzungsmöglichkeit ...), die gegen die Aufstellung von Bebauungsplänen führen.</p> <p>Keineswegs ist aber der erhebliche Zeit- und Personalaufwand von Bebauungsplänen quasi als „Notnagel“ Anlass für die Wahl des Planungsinstrumentes der Erhaltungssatzung. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass die Erhaltungssatzung vom schleswig-holsteinischen Innenministerium als geeignetes Planungsinstrument zur Begrenzung der Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen empfohlen wurde.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
<p>6.9</p> <p>Grundlegend bleibe auch festzuhalten, dass es an der allein</p>	<p>In der Abwägung sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Der Prüf- und Ab-</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>aus rechtsstaatlichen Gründen erforderlichen Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen fehlt.</p>	<p>wägungsbericht stellt einen wesentlichen Baustein der Abwägung dar. Darüber hinaus sind aber auch andere Interessen und Belange in die Abwägung einzustellen, die nicht ausdrücklich in den durchgeführten Beteiligungsverfahren vorgebracht werden.</p> <p>So sind neben den Belangen der Immobilieneigentümer sind auch die privaten Belange der in der Altstadt lebenden Bewohner zu berücksichtigen, auch wenn sich diese erfahrungsgemäß weniger in den Beteiligungsverfahren äußern. Diese Belange finden zum Beispiel in den Anforderungen an den Erhalt und die Stärkung von Nachbarschaften sowie an einem weitgehend störungsarmen Nebeneinander von Wohn- und Nichtwohnnutzungen ihren Ausdruck.</p> <p>In der Abwägung zwischen den privaten Belangen der Immobilienbesitzer und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Wohnfunktion der Lübecker Altstadt in ihrer heutigen Ausprägung und den vorgenannte Belangen der Bewohner sollen die privaten Belange der Eigentümer, soweit sie sich auf eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung der Immobilien beziehen, zurückstehen. Dies ist insbesondere auch deshalb vertretbar, weil den Immobilieneigentümern auch künftig in der Regel hinreichend tragfähige Alternativen für eine wirtschaftliche Verwertung ihrer Immobilien zur Verfügung stehen.</p>	

Aufgestellt: Lübeck, den 27. November 2019

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / Bre

**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...**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

**Stand: 27. November 2019**

Auf Grund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 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 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 baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 BauGB, wenn davon Wohnungen betroffen sind. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die gemäß Landesbauordnung verfahrensfrei gestellt sind. Keine Genehmigungspflicht besteht zudem, wenn neuer oder zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
- (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 baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, mit dieser.
- (2) Ist keine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung dennoch notwendige Genehmigung auf Antrag durch die Hansestadt Lübeck als Gemeinde erteilt.

**§ 4**  
**Ordnungswidrigkeiten**

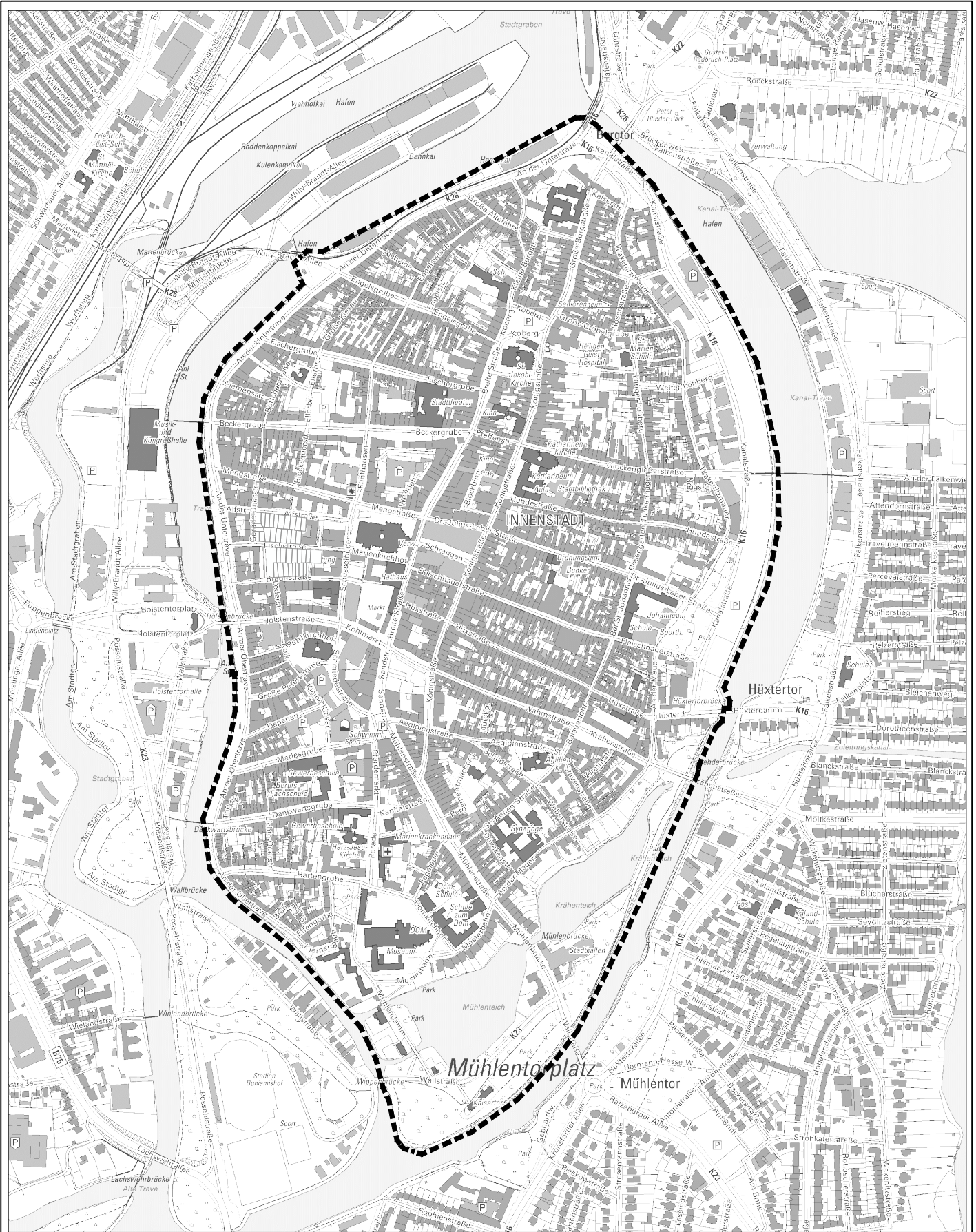
- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

**§ 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 ....

Der Bürgermeister



## 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**

**Fassung zum Satzungsbeschluss  
Stand: 27. November 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 folgerichtig, weil auch in den Geschäftsstraßen in den Obergeschossen oftmals gewohnt wird und der Erhalt dieser Wohnungen ebenso zum Schutz des Wohnens beiträgt. Zudem liegt die Wohnnutzung auch im Interesse einer zu Abend- und Nachtzeiten belebten Innenstadt. Darüber hinaus ist der Übergang zwischen den Hauptgeschäftslagen und den angrenzenden Wohnquartieren fließend und aufgrund der Mischung von Läden in den Erdgeschossen sowie Büros und Wohnungen in den Obergeschossen in einer Reihe von Straßenzügen 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 Beschluss der Bürgerschaft vom 30.08.2018 zur Begrenzung von Ferienwohnungen im Bereich der Lübecker Altstadt (VO/2018/06371). Der Beschluss hat zum Ziel, die Zweckentfremdung von Wohnungen durch die Umwandlung in Ferienwohnungen wirkungsvoll zu beschränken. 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 der Verlust von Wohnnutzungen in der Lübecker Altstadt durch die Umwandlung in Ferienwohnungen in der jüngeren Vergangenheit stark zugenommen und inzwischen ein Ausmaß erreicht hat, das den Charakter der Altstadt-Wohnquartiere beeinträchtigt. Wie die im August 2018 durchgeführten Erhebungen zeigen, wurden in der Lübecker Altstadt im August 2018 rund 280 Ferienwohnungen auf Internetplattformen angeboten. Diese Ent-

wicklung zu Lasten des Wohnens 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 dort lebende Bewohner zu wahren und Wohnungen und Bewohner 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.

## **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/Wohnungen<sup>1</sup> 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 %).

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 Einpersonenhaushalte 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. nicht modernisierten Altbauwohnungen (häufig Dachgeschoss-

---

<sup>1</sup> 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.

wohnungen) wohnen nach wie vor auch Studenten, die zudem häufig 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 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 (Ein- bis Zweifamilienhäuser 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 Umnutzung von Dauerwohnungen entstanden. Diese Entwicklung hat in den letzten Jahren zugenommen und es ist davon auszugehen, 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 häufig 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.

Die in den Gängen und Höfen vorhandenen Ferienwohnungen verstoßen dabei sowohl gegen geltendes Baurecht (zur Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in reinen Wohngebieten siehe 2.3), als auch gegen die Bestimmungen der geltenden Erhaltungssatzung (siehe 2.4). Zur Wiederherstellung des städtebaulich besonderen Charakters der Gänge und Höfe als reine Wohngebiete hat die Bauaufsichtsbehörde Nutzungsuntersagungen für die betreffenden Ferienwohnungen angeordnet.

Gegen die Bestimmungen der geltenden Erhaltungssatzung verstoßen auch die Ferienwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern außerhalb von Gängen und Höfen. Sie sind damit materiell-rechtlich unzulässig, sofern die Umnutzung nicht nachweislich bereits vor Inkrafttreten der Satzung im April 1979 erfolgte. Nach derzeitigem Kenntnisstand trifft dies auf rd. 50 Ferienwohnungen in Kleinwohnhäusern im Sinne der Erhaltungssatzung zu. Mit dem Ziel ei-

ner Gleichbehandlung mit den Ferienwohnungen in Gängen und Höfen sollen auch hier Nutzungsuntersagungen ausgesprochen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anordnung von Nutzungsuntersagungen für Ferienwohnungen in Kleinwohnhäusern unabhängig von der Aufstellung einer neuen Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt erfolgt und allein auf dem Vollzug geltenden Bauplanungs- und Erhaltungsrechts beruht.

#### 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 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.

In der Baugenehmigungspraxis wurden Ferienwohnungen seit jeher als gewerbliche Nutzungen oder unter bestimmten Voraussetzungen auch als Beherbergungsbetriebe angesehen. Diese Einordnung wurde vom Gesetzgeber 2017 klargestellt. Die Nutzungsart Ferienwohnung ist seither 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 sind Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulassungsfähig sowie in besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten allgemein zulässig, soweit in Bebauungsplänen keine abweichenden Regelungen hierzu getroffen werden.

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, sofern Bebauungspläne dies nicht ausdrücklich ausschließen.

#### 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 festge-

legten 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.

#### 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. Da in den betreffenden Bebauungsplänen keine Spezifikationen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben vorgenommen werden, sind Ferienwohnungen 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 Gemengelage 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 Satz 1 Nr. 1 BauGB wie auch eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 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 schützt die geltende Erhaltungssatzung Kleinwohnhäuser (siehe 2.2). Erfolgte Umwandlungen sind unzulässig und daher zu untersagen.

In Mehrfamilienhäusern sowie in anderen Gebäuden mit Wohnnutzungen kann die geltende Erhaltungssatzung die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen oder in andere gewerbliche Nutzungen nicht verhindern. Um zusätzliche Umwandlungen zu unterbinden, ist die neue Erhaltungssatzung erforderlich. Die heute rund 175 Ferienwohnungen, die vor allem durch Umwandlung von Wohnungen in größeren Gebäuden auf der Lübecker Altstadtinsel entstanden sind, genießen weiterhin baurechtlich Bestandsschutz.

## **3. Ziele und Zwecke der Satzung**

Ziel dieser Satzung ist der Schutz vorhandener Wohnnutzungen und der Bewohner vor der Verdrängung durch Ferienwohnungen und anderen gewerblichen Nutzungen. Die Erhaltung der vorhandenen Wohnungen und der Wohnbevölkerung in der Lübecker Altstadt und ist Ziel der Satzung für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die infolge eines breiten Angebotes unterschiedlicher Wohnungstypen eine intakte soziale Vielfalt aufweist.

Mit dieser Satzung sollen die städtebaulichen und die sozialen Erhaltungsziele, die bisher in der für die Altstadt geltenden Erhaltungssatzung von 1979/1988 nebeneinander stehen, in zwei eigenständigen Satzungen geregelt werden. Dabei soll vor allem die bisher auf Kleinwohnhäuser beschränkte Anwendung der Satzung sachlich auf alle Gebäude mit Wohnnutzungen erweitert werden.

Die Satzung wendet sich 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 Wohnfunktion der Altstadtquartiere, dem Schutz und der Pflege nachbarschaftlicher Gemeinschaften, der Ver-

meidung 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.

Hierzu gehört auch, dass ca. 175 Ferienwohnungen und damit mindestens 400 Betten 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.

#### **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, die Wohnbevölkerung und damit vorhandene Wohnungen zu erhalten, wird die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht hier auf den Rückbau, die bauliche Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen beschränkt, die Wohnungen betreffen (siehe § 2 Abs. 1). Dies gilt gleichermaßen für bestehende Wohnungen wie für genehmigte Wohnnutzungen, die zwischenzeitlich ohne die baurechtlich erforderliche Genehmigung zu anderen Zwecken genutzt werden.

Keine Genehmigungspflicht besteht für reine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. den Einbau neuer Heizungsanlagen oder neuer Fenster, die gemäß Landesbauordnung verfahrensfrei gestellt sind (vgl. § 62 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 11 LBO). Gleiches gilt wenn durch bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen neuer oder zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Ebenfalls nicht unter die Genehmigungspflicht nach dieser Satzung fallen zudem der Rückbau und die bauliche Änderung von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen ohne vorhandene Wohnungen. Dies gilt auch für die Änderung von Nichtwohnnutzungen wie Läden, Büros und Gewerbeeinheiten in andere Nutzungen.

###### Ferienwohnungen und Gästezimmer als genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen

Als Nutzungsänderung gilt 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 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 ermöglicht gemäß Baugesetzbuch 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 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 bestehenden Wohnnutzungen 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 mehreren Fällen, die die Umnutzung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zum Inhalt hatten, Gebrauch gemacht. Nach Inkrafttreten der Satzung werden die zurückgestellten Bauanträge und Bauvoranfragen innerhalb der vorgeschriebenen Fristen abschließend geprüft und beschieden.

## **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 hingewiesen (§ 4). Die Regelung der Erhaltungssatzung ergänzt insofern die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) bezüglich der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten. Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 der Landesbauordnung stellen die Änderung und die Benutzung (d.h. auch die Nutzungsänderung) einer baulichen Anlage ohne die baurechtlich erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit dar, die je nach Schwere des Verstoßes gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden kann.

## 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.. Gegen die Genehmigung von Nutzungsänderungen in Ferienwohnungen spricht zudem, dass die städtebauliche Eigenart vor allem der durch Wohnnutzungen geprägten Quartiere durch eine weitere Ausbreitung von Ferienwohnungen verloren zu gehen droht. Für die Zulassung der Umwandlung 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 Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Wohnbevölkerung 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 und insbesondere diese Wohnungen attraktiv z.B. für Studenten und Auszubildende sind, die in der Regel nur für wenige Jahre eine preisgünstige Wohnung suchen.

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 sind verschiedene Fallkonstellationen zu unterscheiden:

a) Bei der Umnutzung einzelner Räume eines Wohnhauses durch den im Haus wohnenden Eigentümer zur Ausübung freiberuflicher oder sonstiger gewerblicher Tätigkeiten (z.B. als Rechtsanwalt oder Architekt) wird in der Regel eine erhaltungsrechtliche Genehmigung dann erteilt werden können, wenn die Zuordnung von Wohnen und Arbeiten zu einem Nutzer eindeutig besteht und die Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes auch nach Umnutzung von Gebäudeteilen eindeutig überwiegt. Bei der Umnutzung einzelner Räume einer Wohnung für die gewerbliche Eigennutzung wird dies in den meisten Fällen zutreffen

b) Die Umnutzung abgeschlossener Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes wird demgegenüber in der Regel nicht genehmigungsfähig sein, weil auch hierdurch Bewohner verdrängt werden.

c) Sollen hingegen Wohneinheiten einer allgemeinen gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden, ist ebenfalls dem Schutz des Wohnens regelmäßig Vorrang einzuräumen. Dies ist insbesondere auch deshalb vertretbar, da die Altstadt über ein hinreichendes Angebot verfügbarer (d.h. auf dem Gewerbeimmobilienmarkt angebotener oder leerstehender) Gewerbeeinheiten verfügt, sodass die Umnutzung von Wohnungen für die gewerbliche Nutzungen in diesen Fällen nicht als erforderlich bzw. nötig beurteilt wird.

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 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 in Anwendung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB 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. Dies wird zusammen mit der Anwendung der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB geprüft.

Bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigung der baulichen Änderung von Wohnungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich die beantragten baulichen Änderungen negativ die zu schützende Wohnnutzung auswirken. Nur bei erheblichen negativen Eingriffen in den Wohnungsbestand und in die Wohnqualität ist 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 ist, zumal sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit allein aus objektiven Kriterien und nicht aus der individuellen Finanzsituation des Eigentümers ergeben darf. Sollte ein Eigentümer die Situation als Vermieter von Wohnraum als für ihn nicht rentabel bewerten, steht ihm zudem ein Verkauf an Dritte frei.

Auch die Erfahrungen anderer Städte zeigen, dass die Wahrscheinlichkeit eines Übernahmeanspruchs bei einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gegen Null tendiert.

## **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 Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Wohnfunktion für das Gebiet der Lübecker Altstadt beschlossen.

#### Öffentliche Auslegung

Auch wenn das Baugesetzbuch kein förmliches Teilnahmeverfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorsieht, hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung den Entwurf der Satzung mit zugehöriger Begründung für die Dauer eines Monats vom 28.08. bis einschließlich 27.09.2019 in der Bauverwaltung öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt. Darüber hinaus wurde am 18.09.2019 in der Oberschule zum Dom eine öffentliche Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die von der Satzung betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 6 Stellungnahmen eingegangen. Die darin vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und – soweit zutreffend – in die Abwägung eingestellt (vgl. Prüf- und Abwägungsbericht).

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden das für Städtebaurecht zuständige Referat der Abt. Bauen und Wohnen des schleswig-holsteinischen Innenministeriums sowie die Bereiche der Lübecker Verwaltung beteiligt, deren Aufgaben durch die Satzung berührt werden können. Da im Rahmen des Teilnahmeverfahrens keine behördlichen Stellungnahmen abgegeben wurden, wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken bezüglich der Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Lübecker Altstadt bestehen.

#### Satzungsbeschluss

Aus den durchgeführten Teilnahmeverfahren haben sich nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander keine neuen Sachverhalte bezüglich der Aufstellung der Erhaltungssatzung ergeben, sodass die Satzung als solche beschlossen werden kann.

Die ausgelegte Fassung der Erhaltungssatzung ist zum Satzungsbeschluss im § 2 redaktionell geändert worden, ohne dass sich hierdurch jedoch inhaltliche Änderungen ergeben. Durch die Neuformulierung von Teilen des § 2 Abs. 1 wird klargestellt, dass keine Genehmigungspflicht nach der Satzung besteht, wenn es sich bei baulichen Änderungen um reine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. den Einbau neuer Heizungsanlagen oder neuer Fenster handelt, die gemäß Landesbauordnung verfahrensfrei gestellt sind. Zudem soll auch keine Genehmigungspflicht nach der neuen Erhaltungssatzung bestehen, wenn durch bauliche Änderungen oder durch Nutzungsänderungen neuer oder zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

#### 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 Erhaltungssatzung von 1979/1988 wird die bisher geltende Satzung mit Satzungsbeschluss der neuen Erhaltungssatzung ebenfalls geändert. Die geänderte Erhaltungssatzung von 1979/1988 wird durch die Änderung zu einer rein städtebaulich-stadtgestalterischen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

## **7.2 Rechtsgrundlage**

Grundlage für die Aufstellung der Erhaltungssatzung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Lübeck, den 27. November 2019

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Bre

**Satzung der Hansestadt Lübeck**

**zur zweiten Änderung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen  
im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

**Stand: 27. November 2019**

Auf Grund von § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein 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 ..... die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979 in der Fassung der Änderungssatzung vom 03.06.1988 wie folgt geändert:

**1. Änderungen in § 2:**

a) In Absatz 1, Satz 2 werden Buchstabe c) und das Wort „oder“ nach Buchstabe b) gestrichen.

b) Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde der Hansestadt Lübeck, wenn für das Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, mit dieser.

Ist keine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung dennoch notwendige Genehmigung auf Antrag durch die Hansestadt Lübeck als Gemeinde erteilt.“

**2. § 3 wird wie folgt neu gefasst:**

„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.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.“

### **3. Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lübeck, den ....

Der Bürgermeister

**Begründung der Satzung der Hansestadt Lübeck  
zur zweiten Änderung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen  
im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979**

**Fassung zum Satzungsbeschluss  
Stand: 27. November 2019**

Zu 1: Änderungen von § 2

a) Infolge der Neuaufstellung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt kann die bisher in der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979 in der Fassung der Änderungssatzung vom 03.06.1988 [nachfolgend kurz Erhaltungssatzung von 1979/88 genannt] unter § 2, Buchstabe c) enthaltene Regelung bezüglich der „Erhaltung der altstadttypischen Wohnform des Ein- und Zweifamilienhauses in kleinteiliger Bauweise“ zwecks Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entfallen.

b) Durch die Streichung des Erhaltungszieles „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ wird die Erhaltungssatzung von 1979/88 zu einer rein städtebaulich-stadtgestalterischen Erhaltungssatzung. Die zugehörige Genehmigungspflicht begründet sich dementsprechend künftig allein auf § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

c) Die Neufassung von § 2 Abs. 2 der Erhaltungssatzung von 1979/88 berücksichtigt die unterschiedliche Zuständigkeit für die Erteilung der Genehmigung bei gemäß Landesbauordnung genehmigungspflichtigen und nichtgenehmigungspflichtigen Vorhaben. Die Neufassung in der geänderten Erhaltungssatzung von 1979/88 entspricht damit der Formulierung in § 3 der neuen Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt.

Zu 2: Änderungen von § 3

Der geänderte § 3 der Erhaltungssatzung von 1979/88 nimmt auf die aktuelle Festlegung von Ordnungswidrigkeitstatbeständen in § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der aktuellen Fassung Bezug. Mit der Umstellung auf das nun gesetzlich höchstzulässige Maß nach § 213 Abs. 3 BauGB erhöht sich der Höchstbetrag für Geldbußen von bisher 25.000 Euro auf künftig 30.000 Euro.

Zu 3: Inkrafttreten

Die Änderungssatzung zur Erhaltungssatzung von 1979/88 wird zusammen mit der neuen Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt bekannt gemacht werden. Beide Satzungen treten am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Satzung der Hansestadt Lübeck  
über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt)  
vom 28.02.1979, zuletzt geändert durch die zweite Änderungssatzung vom .....**

**Lesefassung mit Kennzeichnung der Änderungen durch die zweite  
Änderungssatzung**

(Neufassungen unterstrichen und Streichungen durchgestrichen)

**Stand: 27. November 2019**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst aus den in § 2 Abs. 1 genannten Gründen die Altstadt von Lübeck, die von der altstadtseitigen Uferlinie der Stadt-Trave, des Holsten-Hafens, des Hansa-Hafens, des Klug-Hafens und der Kanal-Trave begrenzt wird.

Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

**§ 2**

**Erhaltungsgründe**

- (1) Zur Wahrung und Erneuerung des durch Jahrhunderte geprägten Bildes der Altstadt von Lübeck und zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Abbrüche, Änderungen und Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn eine bestehende bauliche Anlage oder deren Nutzung erhalten bleiben soll,

- a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt der Altstadt Lübecks prägt, insbesondere auch in ihrer topografischen Situation (Hügelkuppe), ihrer aus der Zeit der Stadtgründung her rührenden Grundstruktur von Straßen und Plätzen, ihrer kleinteiligen Bauweise, ihrer Dachlandschaft sowie in der Anordnung der Baukörper,

oder

- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für die Lübecker Altstadt ist.

oder

~~e) um in dem Gebiet die Zusammensetzung der dort wohnenden Bevölkerung zu erhalten, damit die für die Lübecker Altstadt typische Wohnform des Ein- und Zweifamilienhauses in kleinteiliger Bauweise bewahrt wird.~~

Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage ist die Genehmigung zu versagen, wenn dadurch die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

(2) ~~Die Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde der Hansestadt Lübeck, wenn für das Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, mit dieser.~~

Ist keine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung dennoch notwendige Genehmigung auf Antrag durch die Hansestadt Lübeck als Gemeinde erteilt.

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des ~~§ 156 Abs. 1 Nr. 4 des Bundesbaugesetzes~~ § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne entsprechende Genehmigung ein Gebäude abbricht rückbaut oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann ~~gem. § 156 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes~~ gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu ~~25.000~~ 30.000 EUR geahndet werden.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in den Lübecker Nachrichten in Kraft.

Lübeck, den ....

Der Bürgermeister