



## Antrag

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

## Austauschantrag AM Prieur (CDU): Änderungsantrag zu VO/2019/08462 Erhaltungssatzung Lübecker Altstadt

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.02.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Antrag:**

Die Bürgerschaft beschließt die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt (VO/2019/08462) in der geänderten Fassung gemäß Anlage 2 und 3.

### **Begründung:**

### **Anlagen :**

Vorsitzende/r  
der CDU-Fraktion

**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~~ 26. Februar 2020**

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 in Ferienwohnen (Ferienwohnungen im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie Gästezimmer) von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 BauGB, wenn davon Wohnungen betroffen sind. Eine Genehmigungspflicht besteht auch für die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit sonstiger gewerblicher Nutzung in Ferienwohnen, wenn die gewerbliche Nutzung nach Inkrafttreten dieser Satzung aus Wohnnutzung entstanden ist. 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

**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~~ 26. Februar 2020**

**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 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ab und bietet nur einen begrenzten Schutz vor Umwandlungen (siehe 2.4).

Um den Charakter der Altstadt auch als Wohnstandort für dort lebende Bewohner zu wahren und Wohnungen und Bewohner vor einer Verdrängung durch ~~gewerbliche Nutzungen wie Ferienwohn~~nutzungen, 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

<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.

bisher nicht sanierten bzw. nicht modernisierten Altbauwohnungen (häufig Dachgeschosswohnungen) 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 Umwandlung 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 Kleinwohnhäuser im Sinne der Erhaltungssatzung zu. Mit dem Ziel einer 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 festgelegten Geländeoberfläche liegt) von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, sofern das Vorhaben den Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplans nicht widerspricht. Dabei ist ein Widerspruch zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans jedoch bereits dann gegeben, wenn die beantragte Nutzung nicht allgemein zulässig ist, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. In festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO, in denen Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe oben), ist eine Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO somit regelmäßig nicht gegeben, da eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden muss. Anders verhält es sich in festgesetzten besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten, in denen Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

#### 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 Nut-

zungsmischung 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 Alt-

stadtquartiere, dem Schutz und der Pflege nachbarschaftlicher Gemeinschaften, der Vermeidung von Beeinträchtigungen der ansässigen Wohnbevölkerung sowie insbesondere zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird dem Schutz des Wohnraumes und der Wohnbevölkerung Vorrang vor einer tourismusorientierten Entwicklung eingeräumt.

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 und vor einer Verdrängung durch Ferienwohnungen zu schützen, 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. Die Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen wird darüber hinaus auf Ferienwohnungen und Gästezimmer als künftige Nutzungen beschränkt, da insbesondere Ferienwohnungen im Unterschied zu anderen gewerblichen Nutzungen wesentlich zur Verdrängung von Wohnnutzungen in der Altstadt beitragen. Die Umwandlung von Gästezimmern wird hinsichtlich der Genehmigungspflicht den Ferienwohnungen gleichgestellt, um die Umnutzung von Wohnräumen als Gästezimmer auf die untergeordnete Teilnutzung von Wohnungen beschränken zu können.

Um die Umnutzung von Wohnen in eine gewerbliche Nutzung und anschließend die weitere Umnutzung in eine Ferienwohnung zur Umgehung der Genehmigungspflicht auszuschließen – beide Nutzungsänderungen bedürfen für sich genommen nicht der Genehmigung nach dieser Satzung – bedarf auch die Umnutzung von gewerblichen Nutzungen in Ferienwohnungen dann der Genehmigung, wenn die Gewerbenutzung nach Inkrafttreten der Satzung aus der Umwandlung von Wohnraum entstanden ist.

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 Nutzungsänderung von Wohnen in andere gewerbliche Nutzungen als das Ferienwohnen sowie 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 in Ferienwohnen (Ferienwohnungen und Gästezimmer) 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 nach dieser Satzung genehmigungspflichtigen 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 bau-rechtlich 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 Ferienwohnnutzung 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 zumut-

bar 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 Beteiligungsverfahrens keine behördlichen Stellungnahmen abge-

geben 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 Beteiligungsverfahren 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 hinsichtlich der in im § 2 redaktionell bestimmten Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen geändert worden, ohne dass sich hierdurch jedoch inhaltliche Änderungen ergeben. Dabei ist die Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen auf die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnnutzungen (Ferienwohnungen und Gästezimmer) beschränkt worden. Umnutzungen von Wohnungen in andere gewerbliche Nutzungen als das Ferienwohnen bedürfen damit künftig keiner Genehmigung nach dieser Satzung. Um die Umnutzung von Wohnen in Gewerbe und anschließend von Gewerbe in Ferienwohnen auszuschließen, unterliegen künftig auch die Umnutzung sonstiger gewerblicher Nutzungen in Ferienwohnnutzungen der Genehmigungspflicht nach der Erhaltungssatzung, wenn die gewerbliche Nutzung nach Inkrafttreten der Satzung aus der Umnutzung von Wohnraum entstanden ist.

Darüber hinaus wird dDurch die Neuformulierung von Teilen des § 2 Abs. 1 ~~wird~~klargestellt, dass keine Genehmigungspflicht nach der Satzung besteht, wenn es sich bei baulichen Änderung 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~~26.02.2020

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Bre