



Lübeck, 07.10.2021

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bericht "Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde"

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|--|-----------------|--------------------|
| 25.10.2021 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 08.11.2021 | Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" | Öffentlich | zur Kenntnisnahme |
| 15.11.2021 | Bauausschuss | Öffentlich | zur Kenntnisnahme |
| 23.11.2021 | Hauptausschuss | Öffentlich | zur Kenntnisnahme |
| 25.11.2021 | Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck | Öffentlich | zur Kenntnisnahme |

Anlass:

Auf Empfehlung des Wirtschaftsausschusses hat der Bauausschuss, mit Beschluss vom 16.11.2020, den Bürgermeister aufgefordert, der Bürgerschaft bis Juli 2021 ein Gesamtkonzept für die Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde vorzulegen. Vor Genehmigung der Anträge auf Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen werden diese dem Bauausschuss solange vorgelegt, bis das Konzept vorliegt (VO/2020/09452 mit Änderungen beschlossen).

Das Konzept konnte aufgrund von Bearbeitungsengpässen im Bereich Stadtplanung und Bauordnung nicht mehr vor der Sommerpause 2021 vorgelegt werden.

In der Bürgerschaft wurde daher am 26.08.2021 auf Anfrage des BM Lars Lehrke (Die Unabhängigen) nachgefragt, wann mit der Vorlage eines Gesamtkonzeptes für die Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde zu rechnen sei (VO/2021/10321).

Das angeforderte Konzept wurde im Bauausschuss am 18.08.2021 in Grundzügen inhaltlich vorgestellt. Das ausformulierte Konzept mit überarbeiteten Plänen wird hiermit vorgelegt (siehe Anlage 1).

Bericht:

siehe Anlage 1.

Anlagen:

- Anlage 1: Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde
- Anlage 2: Tourismus und Fremdenbeherbergung
- Anlage 3: Entwicklungsziel Schutz des Wohnens

Senatorin Joanna Hagen



Lübeck, 7. Oktober 2021

Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde

1. Anlass und Ziel

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme von Bauanträgen zur Errichtung neuer Ferienwohnungen, sowie insbesondere zur Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen in Travemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Bereich Stadtplanung und Bauordnung mit der Erstellung eines Konzeptes zur planerischen Steuerung von Ferienwohnungen in Travemünde beauftragt.

Ziel des Konzeptes soll dabei insbesondere die Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sein. Darüber hinaus soll auch die Umwandlung von Wohnungen für das Dauerwohnen durch Bewohner mit Erstwohnsitz in Zweitwohnungen begrenzt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung

Das Angebot an Beherbergungsunterkünften für Touristen hat in Travemünde in den letzten Jahren durch zahlreiche Großprojekte (Ferienaussiedlung Priwall Strand, Beach-Bay-Ferienapartments und Slow-Down-Hotel [vormals Priwall Waterfront], Aja-Hotel und Apartmenthaus) stark zugenommen. Neben der rein quantitativen Zunahme des Beherbergungsangebotes hat dabei auch eine deutliche Diversifizierung des Angebotes im Bereich der Ferienwohnungen und -apartments, sowie bei den Ferienhäusern stattgefunden.

Weitere Projekte der Fremdenbeherbergung befinden sich aktuell in der baulichen Umsetzung (Ferienapartments am Fischereihafen), bzw. in der Planung (Hotel am Lotsenberg, Ferienapartments auf dem westlichen Baggersand).

Wie in den übrigen Ostseegemeinden werden darüber hinaus auch in Travemünde zahlreiche Ferienwohnungen in privaten Wohnhäusern angeboten, die fast ausschließlich durch die Umnutzung von vorherigen (Dauer-)Wohnungen entstanden sind.

In den vergangenen Jahren hat die Tendenz zur Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen spürbar zugenommen, was v.a. auch an der zunehmenden Anzahl von Bauanträgen auf entsprechende Umnutzung ablesbar ist. Die Anträge auf Umnutzung betreffen dabei gleichermaßen Woh-



nungen in Mehrfamilienhäusern, wie in Einfamilienhäusern, wobei bei letzteren nicht selten das gesamte Wohnhaus in ein oder mehrere Ferienwohnungen umgewandelt werden soll. Die Umnutzungen beschränken sich dabei nicht allein auf strandnahe Wohnlagen, sondern betreffen zunehmend auch die weiter entfernt gelegenen Wohngebiete.

Diese Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen ist unter stadtplanerischen Gesichtspunkten insofern problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum für die Travemünder Bevölkerung verloren geht. Hinzu kommen Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge, sowie nicht selten auch Störungen der Wohn- und Nachtruhe für die Wohnbevölkerung, insbesondere wenn die Ferienwohnnutzung auch mit der Nutzung zugehöriger Außenwohnbereiche einhergeht.

Darüber hinaus geht der Travemünder Wohnbevölkerung auch ungebrochen Wohnraum durch die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitze verloren. So weist die aktuelle Statistik der Hansestadt Lübeck (Stand 31.12.2020) für Travemünde 1.390 mit Nebenwohnsitz gemeldete Personen aus, was bei einer Gesamteinwohnerzahl von 14.853 einem Nebenwohnsitzanteil von 9,4% entspricht.

2.2 Bisherige Steuerung von Ferienwohnungen durch Baurecht

Vorbemerkung zur bauplanungsrechtlichen Steuerung von Nebenwohnungen:

Die Nutzung einer Wohnung als Haupt- oder Nebenwohnsitz unterliegt bisher nicht der bauplanungsrechtlichen Steuerung, da beide Nutzungen als Wohnnutzungen gelten und dementsprechend in Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gleichberechtigt der Nutzungsart Wohnen zugeordnet und genehmigt werden. Dementsprechend wird auch in der Bauantragstellung nicht zwischen der Errichtung von Wohnungen als Haupt- oder Nebenwohnsitze unterschieden. Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2017 wurden Nebenwohnungen erstmals als eigenständige Unterart des Wohnens in den bauplanungsrechtlichen Regelungsbereich einbezogen, indem der Genehmigungsvorbehalt im Geltungsbereich einer Fremdenverkehrsatzung auch auf Nebenwohnungen erweitert wurde, soweit diese im Jahresverlauf überwiegend unbewohnt sind. Aufbauend auf dieser bauplanungsrechtlichen Differenzierung zwischen Haupt- und Nebenwohnungen hat der Ausschluss von Nebenwohnungen inzwischen auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in einigen Gemeinden Berücksichtigung gefunden. So hat z.B. die Gemeinde Timmendorfer Strand im letzten Jahr zahlreiche Bebauungspläne in der Form aufgestellt, bzw. ergänzt, dass die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnungen in den jeweiligen Baugebieten unzulässig ist.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen gründet auf den Festsetzungen rechtswirksamer Bebauungspläne, sowie auf den Regelungen des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

Bei den drei Travemünder Erhaltungssatzungen handelt es sich sämtlich um „Satzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund der städtebaulichen Gestalt“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zwar fallen auch Nutzungsänderungen unter den Genehmigungsvorbehalt dieser Erhaltungssatzung, jedoch darf die erhaltungsrechtliche Genehmigung einer Umnutzung nur



dann versagt werden, wenn die Nutzungsänderung zugleich auch das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes verändert und sich dadurch negativ auf die städtebauliche Gestalt des jeweiligen Gebietes auswirkt. Bei der Umwandlung einzelner Wohnungen in Ferienwohnungen sind solche städtebaulich-stadtgestalterischen Auswirkungen in der Regel nicht zu erwarten, sodass die bestehenden Erhaltungssatzungen kein Mittel zum Ausschluss von Ferienwohnungen darstellen.

Eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wie sie im Februar 2020 für das Gebiet der Lübecker Altstadt mit dem Ziel erlassen wurde, die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen weitestgehend auszuschließen, besteht für Travemünde nicht. Sie ist auch nur bedingt geeignet, weil die Neuerrichtung von Ferienwohnungen damit nicht verhindert werden kann (zur Bewertung dieses Instrumentes siehe unten).

Die für das zentrale Kurgebiet geltende „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion für Teilbereiche im Stadtteil Travemünde vom 25. Juni 1990“ (Fremdenverkehrssatzung) nach § 22 BauGB begründet zwar keinen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen, wirkt sich jedoch insofern mittelbar darauf aus, als dass Ferienwohnungen hier aufgrund der vorrangigen Fremdenverkehrsfunktion dieses Bereiches aus planungsrechtlichen Gründen kaum versagt werden können (zur erweiterten Anwendung einer neuen Fremdenverkehrssatzung auch auf Zweit- und Nebenwohnungen siehe unten).

a) Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Gebieten mit Bebauungsplänen

Bebauungspläne für Tourismusprojekte

In Bebauungsplänen, die ausdrücklich für Tourismusprojekte aufgestellt wurden, sind Hotels, Gebäude mit Ferienapartments, sowie sonstige Beherbergungsbetriebe regelmäßig planungsrechtlich zulässig. Zu diesen Bebauungsplänen gehören zum Beispiel 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade / Maritim / ehem. Aqua Top – (mit dem Aja Hotel und –Apartmenthaus), sowie 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich I (mit dem Slow-Down-Hotel und den Beach-Bay-Ferienapartmenthäusern).

Darüber hinaus regeln die für die Ferienhausanlage Priwall Strand aufgestellten Bebauungspläne die Zulässigkeit von Ferienhäusern innerhalb des festgesetzten Ferienhausgebietes nach § 10 BauNVO.

Bebauungspläne für Wohngebiete

Für neuere Wohngebiete, die nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzbuches 1960 entstanden sind, gelten in Travemünde regelmäßig Bebauungspläne. In diesen Bebauungsplänen sind die Baugrundstücke als reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO (WR) oder als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (WA) festgesetzt. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergibt sich aus der planungsrechtlichen Einstufung von Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe, oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und den hierzu getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen.



Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist in den Bebauungsplänen unterschiedlich geregelt. In einigen Wohngebieten sind Ferienwohnungen zulässig, in anderen hingegen ausgeschlossen.

Im Einzelnen sind Ferienwohnungen in folgenden Bebauungsplänen für Wohngebiete ausgeschlossen (siehe rot unterlegte Bereiche der Anlage 3).

32.29.00 – Steenkamp / Kowitzberg (WA)

32.51.08 – Moorredder / Nordlandring (WA)

32.51.09 – Moorredder / Brodtener Kirchsteig (WA)

32.51.10 – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg (WA)

32.57.00 – An der Bäk / Depenhörn (WA)

32.58.00 – Hoffmannskoppel / St.-Jürgen-Straße (WA)

32.76.02 – Rönnauer Weg (WA)

Demgegenüber sind Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe, oder als (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, in folgenden Bebauungsplangebieten zulässig:

B-Plan 32.51.06 – Mühlenberg / Rose (WA)

B-Plan 32.52.00 und 32.52.01 – Travemünde / Brunskroog (WR)

B-Plan 32.53.00 – Gneversdorfer Mühle (WR und WA)

In den folgenden Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO (MI) und von Sondergebieten nach § 11 BauNVO (SO) sind Ferienwohnungen teils zulässig, teils unzulässig:

B-Plan 32.55.00 – Sandblöcken (WR, WA und MI)

B-Plan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg (WA, MI und SO Ferienwohnen)

B-Plan 32.76.00 und 32.76.01 – Rönnauer Weg / Möhlenberg (WA und SO)

B-Plan 33.36.01 – Priwall Werft / Rosenhof (WA und SO)

Sonstige Bebauungspläne mit Misch-und Gewerbegebieten

In den Bebauungsplänen 32.09.00 – Vogteistraße - und 33.06.00 Mecklenburger Landstraße 49-67 – sind Ferienwohnungen in den dort festgesetzten Mischgebieten allgemein zulässig.

Auch wenn Ferienwohnung planungsrechtlich als Gewerbebetriebe gelten, sind sie in Gewerbegebietsbebauungsplänen aufgrund ihrer potentiellen Störeffindlichkeit gegenüber Gewerbeemissionen in der Genehmigungspraxis im Allgemeinen nicht genehmigungsfähig. Dies gilt nicht, wenn der Bebauungsplan Ferienwohnungen in Teilbereichen eines Gewerbebetriebes ausdrücklich zulässt, wie es beim Bebauungsplan 32.07.00 – Fischereihafen Baggarsand, Teilbereich Südwest – für das nördliche Teilgebiet der Fall ist, wobei die diesbezügliche Bebauungsplan-Festsetzung auf eine untergeordnete Teilnutzung der betreffenden Fläche durch Ferienwohnungen abzielt.

Sonderfall: Bebauungsplan 33.03.00 – Wochenendhausgebiet Priwall

Für die im Osten der Halbinsel Priwall gelegene Wochenendhaussiedlung, die als solche bereits in den 1920/30er-Jahren als Erholungsgebiet für die Lübecker Bevölkerung entstand, wurde 1990 der Bebauungsplan 33.03.00 mit dem Ziel aufgestellt, die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu erhalten. Demensprechend wurde der gesamte Bereich als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 BauNVO festgesetzt, in dem nur Wochenendhäuser zulässig sind.

b) Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Gebieten ohne Bebauungspläne

In Gebieten ohne Bebauungsplan ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen aus dem Kriterium des Einfügens in die nutzungsstrukturelle Eigenart der näheren Umgebung (Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB). Soweit die nutzungsstrukturelle Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach der BauNVO entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit einer Nutzung allein danach, ob sie in dem jeweiligen Baugebiet nach der BauNVO allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig ist.

Da die Travemünder Baugebiete im sogenannten unbeplanten Innenbereich als Baugebiete nach der BauNVO eingestuft werden können, ist die Zulässigkeitsprüfung für Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart im Grunde die gleiche, wie bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Klassische Einfamilienhausgebiete entsprechen in der Regel einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, sonstige Wohngebiete mit einzelnen eingestreuten, das Wohnen aber nicht störenden Nichtwohnnutzungen, einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. In nutzungsstrukturell stärker durchmischten Bereichen wie der Vorderreihe und ggf. auch noch der Kurgartenstraße ist von einem Mischgebiet gemäß § 5 BauNVO auszugehen.

Ferienwohnungen in reinen Wohngebieten können nur ausnahmsweise als untergeordnete Teilnutzungen eines Gebäudes zugelassen werden. Diese Fälle kommen in Einfamilienhausgebieten inzwischen nur noch selten vor, aber sind in der Regel auch mit dem Gebietscharakter und nachbarlichen Belangen vereinbar. Die vollständige Umnutzung ganzer Einfamilienhäuser ist in reinen Wohngebieten unzulässig.

In Mehrfamilienhäusern kann die Umnutzung einzelner Wohnungen in Ferienwohnungen dann versagt werden, wenn der Gebietscharakter durch die Zulassung neuer Ferienwohnungen nicht mehr gewahrt wird oder städtebaulich-architektonische Besonderheiten eine Versagung rechtfertigen.

c) Zusammenfassung und Fazit:

Die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen kann in den Travemünder Wohngebieten dort versagt werden, wo Ferienwohnungen durch Bebauungspläne explizit ausgeschlossen sind. Dies trifft bisher nur auf sieben Bebauungspläne zu. In allen anderen Bebauungsplänen für Wohngebiete sind Ferienwohnungen zumindest in Teilgebieten zulässig.



In Einfamilienhausgebieten ohne Bebauungsplan ist die Umwandlung in Ferien(wohn)häuser unzulässig.

Bei Mehrfamilienhäusern ohne Bebauungsplan kann mit wenigen Ausnahmefällen weder die Umnutzung ganzer Gebäude als Ferienwohnhäuser, noch die Umwandlung einzelner Wohnungen in Ferienwohnungen rechtssicher versagt werden.

Die Begrenzung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Errichtung neuer Wohnhäuser mit (einzelnen) Ferienwohnungen, kann nur durch Aufstellung von Bebauungsplänen, bzw. durch Änderung bestehender Bebauungspläne erreicht werden (siehe 4.2).

3. Entwicklungsziele und geeignete Planungsinstrumente

Teilräumlich differenziertes Gesamtkonzept

Hinsichtlich des stadtplanerischen Umgangs mit Ferienwohnungen in Travemünde ist teilräumlich zu unterscheiden zwischen solchen Bereichen, in denen aufgrund der besonderen Fremdenverkehrsfunktion auch künftig Ferienwohnungen uneingeschränkt zulässig sein sollen, und solchen Bereichen, in denen die Erhaltung der Wohnfunktion und der Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung, sowie vor Störungen nachbarschaftlicher Bezüge und der Wohnruhe vorrangiges planerisches Ziel sind. Dementsprechend wird für den planerischen Umgang mit Ferienwohnungen in Travemünde ein teilräumlich differenziertes Gesamtkonzept verfolgt.

3.1 Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung

Die unmittelbaren Wasserlagen an Ostsee und Trave bilden den Schwerpunktbereich für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung in Travemünde, einschließlich Priwall. In diesen Bereichen sind Einschränkungen für Ferienwohnungen nach Einschätzung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung nicht zweckmäßig.

Die Bereiche mit dem Entwicklungsziel Tourismus / Beherbergung / Erholung sind in der beiliegenden Karte (siehe Anlage 2) blau umgrenzt. Hierzu gehören im Einzelnen:

Inneres Kurgebiet vom Grünstrand bis zur Travepromenade

Klärungsbedarf besteht hier, inwieweit auch die nördlich an diesen Bereich anschließenden Grundstücke an der Straße Helldahl, aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur mit zahlreichen Ferienwohnungen, bzw. ganzen Ferienwohnhäusern, diesem Bereich zuzurechnen sind und dementsprechend auch in den Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung einbezogen werden sollten (siehe 4.1).

Bereich Vorderreihe bis zum Fischereihafen



Neben den Grundstücken an der Vorderreihe haben auch die Grundstücke beiderseits der Kurgartenstraße aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur eine wichtige Bedeutung für den Tourismus und den Fremdenverkehr, sodass Ferienwohnungen in diesem Bereich als stadtplanerisch unbedenklich, bzw. auch als erwünscht angesehen werden. Dies gilt hingegen nicht für den westlich anschließenden zentralen Bereich von Alt-Travemünde rund um die St.-Lorenz-Kirche (Torstraße, Jahrmarktstraße, Kirchenstraße und Kirchensteig), der vor weiteren Umwandlungen geschützt werden soll (siehe 3.2).

Auch der an den Fischereihafen anschließende gewerblich genutzte Bereich im Norden des Bebauungsplangebietes 32.07.00 sollte nach Einschätzung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung nicht vollständig mit Ferienwohnhäusern bebaut werden. Demgegenüber wird das dort geplante Tourismusprojekt mehrheitlich vom Bauausschuss begrüßt, sodass hier eine Einbeziehung in den Schwerpunktbereich Tourismus und Fremdenbeherbergung erfolgt.

Die im Bereich des ehemaligen Pommernzentrums in den Geschosswohnungsbauten ca. zur Hälfte vorhandenen Ferienwohnungen würden theoretisch eine Einbeziehung in den Schwerpunktbereich Tourismus und Fremdenbeherbergung rechtfertigen. Gleichwohl sollen dort über den Bestandschutz hinaus keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.

Beach Bay und Priwall Strand

Das Ferienwohnresort Beach Bay (ehem. Priwall Waterfront) mit seinen Ferienwohnhäusern und dem Slow-Down-Hotel, sowie die gewerbliche Ferienhaussiedlung Priwall Strand bilden den Kernbereich für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung auf der Priwall-Halbinsel. Hinzu kommen Ferienapartmenthäuser südlich der Seniorenwohnanlage Rosenhof.

3.2 Wohngebiete für die Travemünder Bevölkerung

Mit Ausnahme der vorangehend aufgeführten Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung, sowie der Travemünder Gewerbegebiete und Sonderstandorte (Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer und Seemannsschule) dienen alle übrigen Baugebiete vorwiegend dem Wohnen.

Stadtplanerisches Ziel für diese Bereiche ist die Sicherung der Wohnfunktion für die Travemünder Bevölkerung. Demensprechend soll hier eine fortschreitende Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen ebenso verhindert werden, wie die Errichtung neuer Ferienwohnhäuser durch Abriss und Neubau. Zudem soll die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitz unterbunden werden.

Die betreffenden Bereiche sind in der Karte „Entwicklungsziel Schutz des Wohnens“ (siehe Anlage 3) rot umgrenzt.



4. Instrumente zur Sicherung der Planungsziele

4.1 Instrumente zur Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion

Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB

Wie vorangehend dargelegt besteht für das Zentrale Kurgebiet von Travemünde eine Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB.

Da die Satzung jedoch bereits 1990 aufgestellt wurde, beschränkt sich der Genehmigungsvorbehalt auf die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Mit der Baurechtsnovelle von 2017 hat der Gesetzgeber das Instrument der Fremdenverkehrssatzung u.a. um einen Genehmigungsvorbehalt für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden (Wohnungen), oder in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung ergänzt, sofern die Räume an mehr als der Hälfte eines Jahres unbewohnt sind.

Der Ausschluss von Nebenwohnungen im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung setzt daher die Neuaufstellung der Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB in der aktuellen Fassung voraus.

Im Zuge der Neuaufstellung der Fremdenverkehrssatzung sollte nach Einschätzung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung auch der räumliche Geltungsbereich der Satzung geprüft und ggf. angepasst werden. So sollten z.B. die Grundstücke im südlichen Abschnitt der Straße Steenkamp, aufgrund ihrer ausschließlichen Wohnnutzung, aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der mit einem Ferienapartmenthaus bebaute Bereich an der Ecke Godewind/Am Fahrenberg in diesen aufgenommen werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob auch der Bereich der nordöstlichen Fehlingsstraße aus dem Geltungsbereich herausgenommen und die Grundstücke an der Straße Helldahl darin aufgenommen werden sollten. Weitere Anpassungen sind im Rahmen des Verfahrens der Neuaufstellung zu prüfen.

Über die kleinräumigen Änderungen der Abgrenzung des Satzungsgebietes für das innere Kurgebiet und den Bereich Kaiserallee hinaus wird zudem empfohlen, in den Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung auch die beiden anderen touristischen Schwerpunktbereiche Vorderreihe bis Fischereihafen sowie Beach Bay und Priwall Strand einzuschließen, um auch hier der Fremdenbeherbergung Vorrang vor der Bildung von Zweitwohnsitzen einräumen zu können.

4.2 Aufstellung neuer Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB einschließlich Änderung bestehender Bebauungspläne

Wie unter 2.2 dargelegt, ist die Umnutzung, bzw. der ersetzende Neubau von Ferienwohnungen, in den Travemünder Wohnlagen nur mittels Aufstellung neuer Bebauungspläne, bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne möglich.

Die Bebauungspläne sollen als einfache Bebauungspläne nach § 13 BauGB aufgestellt werden und sich nur auf Regelungen zur Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in den jeweils festzusetzenden



Baugebieten beschränken. Darüber hinaus ist vorgesehen, auch die Zulässigkeit von Nebenwohnungen in den betreffenden Wohngebieten nach dem Vorbild von Bebauungsplänen für Wohngebiete in anderen Gemeinde (siehe 2.2 Vorbemerkung) auszuschließen. Dieselben Regelungen sollen auch in bestehende Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgenommen werden. Weiterhin soll eine lediglich untergeordnete Teilnutzung von Einfamilienhäusern für Feriengäste ermöglicht werden.

Da sich der Maßstab für die Zulässigkeit von Nutzungen in den festgesetzten und faktischen reinen und allgemeinen Wohngebieten, durch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen gegenüber der bisherigen Zulässigkeit nach § 30 bzw. § 34 BauGB nur unwesentlich ändert, können die betreffenden Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und ggf. unter Verzicht auf Beteiligungsverfahren, aufgestellt werden. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung prüft, ob dabei die Änderung bestehender Bebauungspläne eigenständige Verfahren erfordert, oder ob diese Änderungen im Zuge der Aufstellung übergreifender einfacher Bebauungspläne für größere Plangebiete quasi durch Einbeziehung in deren Geltungsbereich erfolgen kann.

Zur Beschleunigung der Verfahren schlägt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung vor, für die Bereiche mit dem größten Handlungsbedarf die Aufstellungs- und Änderungsverfahren zu beginnen. Hierzu gehören die Wohngebiete im unmittelbaren Anschluss an die Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung, die auch durch einen hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern geprägt werden. Die betreffenden Bereiche sind in der beiliegenden Karte „Entwicklungsziel Schutz des Wohnens“ (Anlage 3) dunkelrot umrandet. Die Abgrenzung der Teilbereiche untereinander, sowie die mögliche Einbeziehung angrenzender Wohngrundstücke sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen wird für die Travemünder Wohngebiete Vorrang vor der Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach dem Vorbild der Satzung für die Lübecker Altstadt eingeräumt, da diese Satzung nur für die Umwandlung von Wohnungen gilt, nicht aber die Errichtung neuer Wohnhäusern mit Ferienwohnungen, ausschließt. Zudem können auch Nebenwohnungen nicht mittels Erhaltungssatzung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die gerichtliche Prüfung der Zulässigkeit einer ausschließlich auf den Ausschluss der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen beschränkten Erhaltungssatzung, wie sie seinerzeit von der Lübecker Bürgerschaft beschlossen wurde, noch nicht abgeschlossen.

4.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bestandsschutz für bisher zulässige Ferienwohnungen

Die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen mittels neuer Bebauungspläne betrifft nicht die bereits ausgeübten Ferienwohnnutzungen, soweit sie nach bisherigem Planungsrecht zulässig sind. Dieser auf der materiellen Zulässigkeit beruhende Bestandsschutz gilt auch dann, wenn für die betreffenden Ferienwohnungen bisher keine Baugenehmigung erteilt wurde.



Dieser Bestandsschutz ist darin begründet, dass Bebauungspläne nicht rückwirkend wirksam werden, sondern erst mit Inkrafttreten Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben sind (hierzu gehören auch reine Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen). Dementsprechend können neue und geänderte Bebauungspläne keine nachträglichen Nutzungsunter-sagungen für genehmigte und nach bisheriger Rechtslage materiell genehmigungsfähige Nutzungen auslösen

Nicht unter den Bestandsschutz fallen nur diejenigen Ferienwohnungen, die auch nach bisherigem Planungsrecht weder zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme noch zu einem späteren Zeitpunkt genehmigungsfähig waren bzw. sind.

5. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der zunehmenden Anzahl von Bauanträgen, die die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen in Travemünde zum Inhalt haben, empfiehlt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung, zeitnah Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung und Änderung von Bebauungspläne, mit dem Ziel des weitgehenden Ausschlusses von Ferienwohnungen, zu fassen. Erst mit dem Aufstellungsbeschluss können Anträge auf Umnutzung gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden. Die Zurückstellung erfolgt dann für den Zeitraum von bis zu einem Jahr bzw. bis zum Inkrafttreten der Bebauungspläne. Mit dem Inkrafttreten der Bebauungspläne wird dann der Antrag auf Umnutzung versagt. Gleiches gilt für Anträge auf die Neuerrichtung von Ferienwohnungen und Ferienwohnhäusern.

Umwandlungen, die nach den Aufstellungsbeschlüssen für die aufzustellenden Bebauungspläne ohne Antrag, bzw. ohne Genehmigung erfolgen, können durch die Bauaufsicht untersagt und die Stilllegung der Nutzung angeordnet werden.

Personeller Aufwand für die Aufstellung der Bebauungspläne

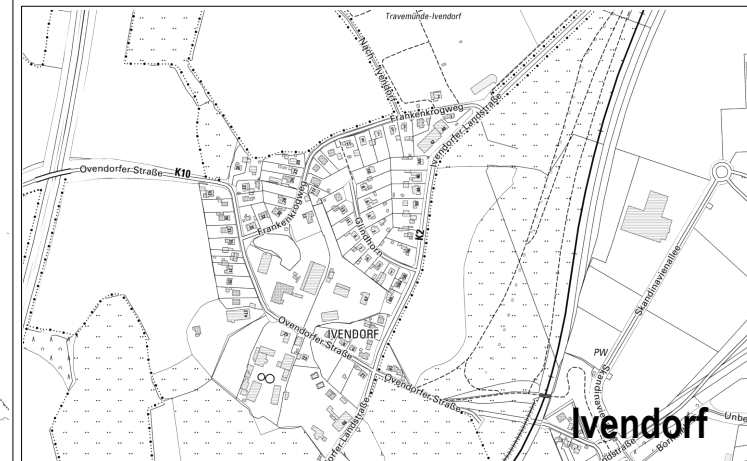
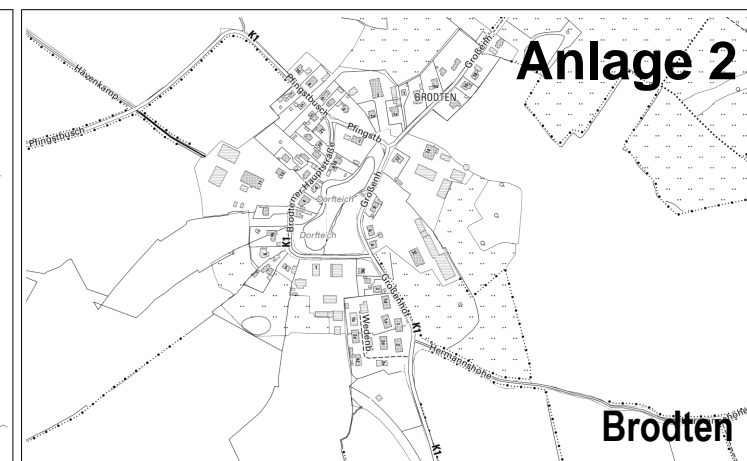
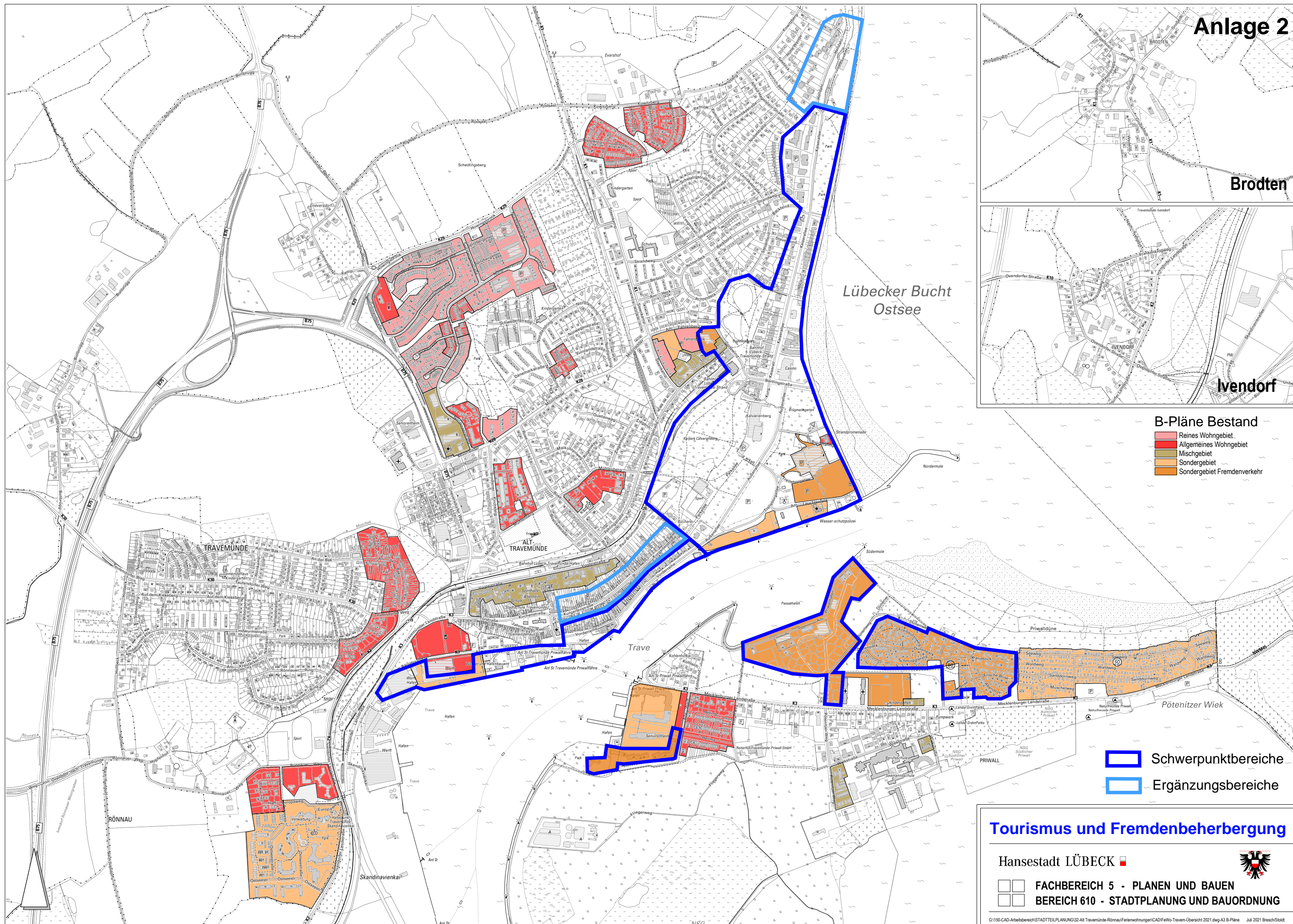
Aufgrund des eingeschränkten Regelungsinhaltes der aufzustellenden Bebauungspläne und der mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bestehenden Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung (siehe oben), dürfte sich der personelle Aufwand für die Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne in einem überschaubaren Rahmen von wenigen Personenmonaten bewegen. Hierzu trägt auch bei, dass der Bearbeitungsaufwand für die Erstellung der Begründungen zu den Bebauungsplänen, sowie für die Abwägung sich in den Plangebieten wiederholender Anregungen und Bedenken in Summe deutlich geringer ausfallen wird, als dies bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit unterschiedlichen und komplexen Regelungsinhalten der Fall ist.

Darüber hinaus erscheint die Aufstellung von Bebauungsplänen insofern alternativlos, da ansonsten die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und damit auch die Verdrängung der Travemünder Wohnbevölkerung aus ihren angestammten Quartieren weiter fortschreiten wird und diese Entwicklung angesichts der höheren Renditeerwartungen von Ferienwohnen gegenüber Wohnen sowie der ungebrochenen Nachfrage nach lukrativen Immobilieninvestments aufgrund der aktuellen Situation auf den Finanzmärkten noch zunehmen dürfte.



Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung kann die ersten Aufstellungsbeschlüsse für drei bis vier Teilbereiche voraussichtlich im November/Dezember in den Bauausschuss einbringen.





- B-Pläne Bestand**
- Reines Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Sondergebiet
 - Sondergebiet Fremdenverkehr

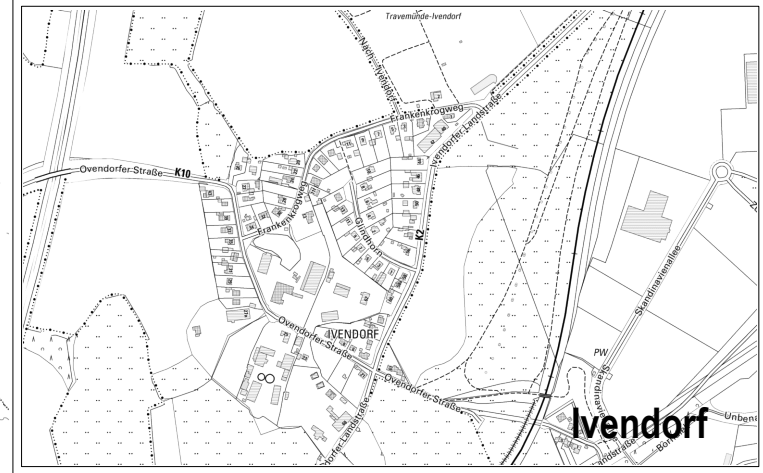
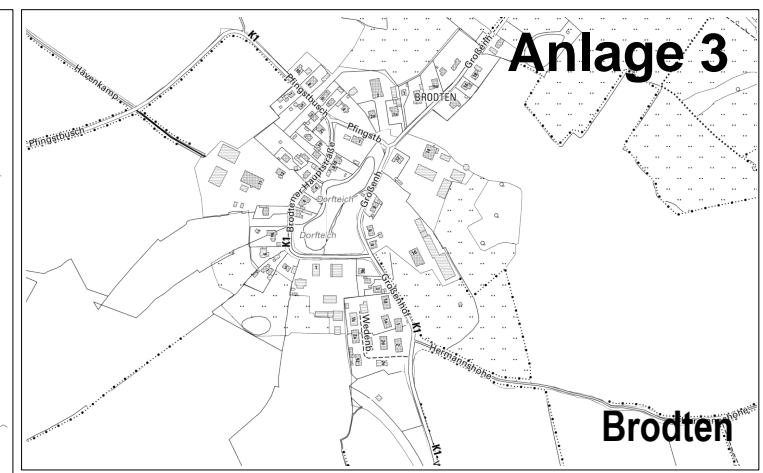
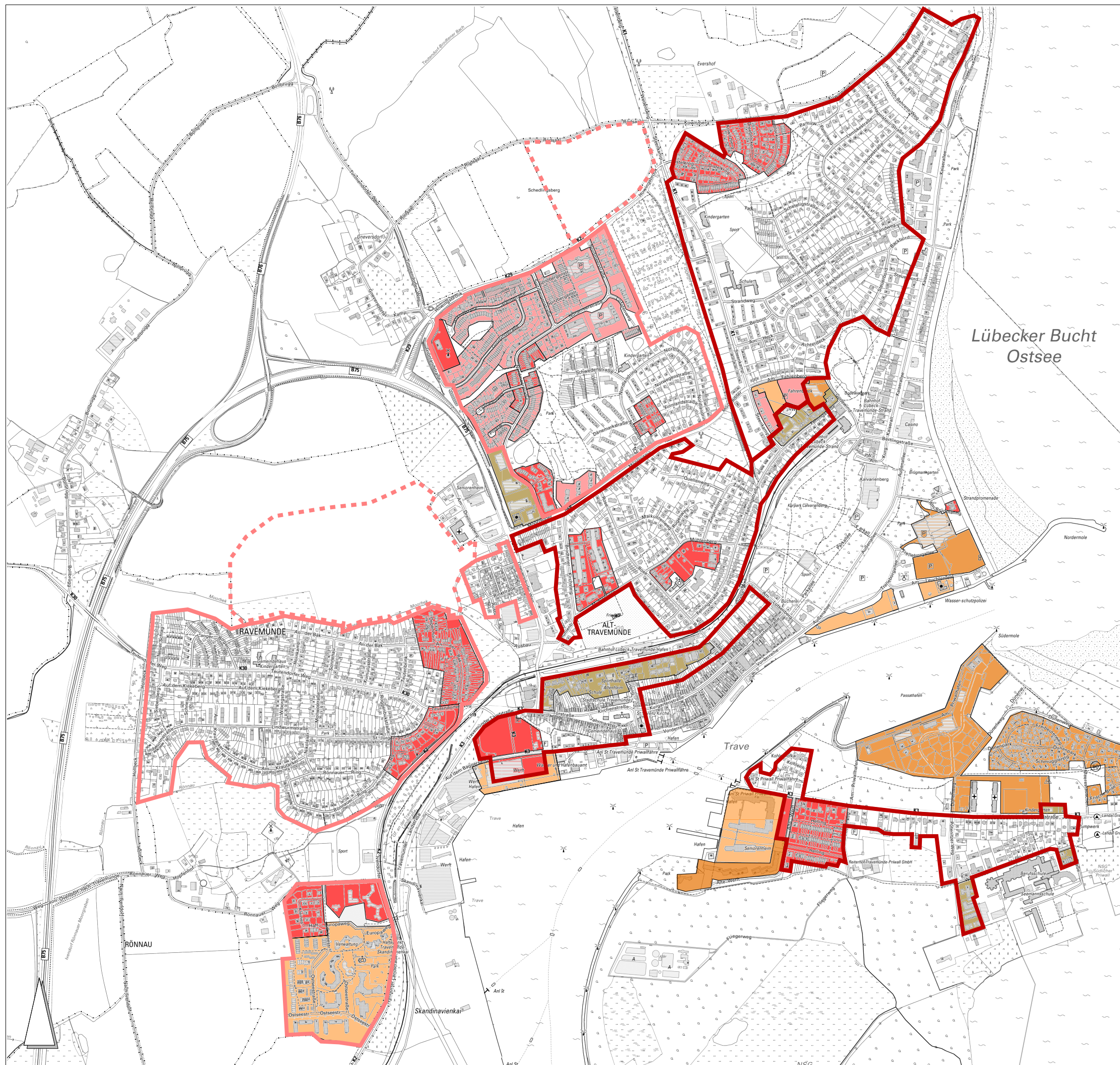
- Schwerpunktbereiche
- Ergänzungsbereiche

Tourismus und Fremdenbeherbergung

Hansestadt LÜBECK



FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
BEREICH 610 - STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG



- B-Pläne Bestand**
- Reines Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Sondergebiet
 - Sondergebiet Fremdenverkehr

- Wohnquartiere
- B-Planverfahren
Prioritätstufe 1

Entwicklungsziel Schutz des Wohnens

Hansestadt LÜBECK



FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
BEREICH 610 - STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG