



► **Nr. VO/2021/10616**  
**öffentlich**

**Lübeck, 09.11.2021**

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Carsten Heckroth (E-Mail: carsten.heckroth@luebeck.de Telefon: 122-6131)

**Bebauungspläne**

**32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand**

**32.41.00 - Moorredder / Fehlingstraße**

**32.42.00 - Steenkamp / Strandweg**

**33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof**

**Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
22.11.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.12.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für die im Stadtteil Travemünde gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Wohngebiete werden die Bebauungspläne

32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand

32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße

32.42.00 – Steenkamp / Strandweg

33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof

als einfache Bebauungspläne nach § 13 BauGB aufgestellt.

Zur Sicherung der Wohnfunktion der überplanten Wohngebiete sollen mit der Aufstellung der Bebauungspläne vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weitgehenden Ausschluss neuer Ferienwohnungen im Gebäudebestand wie im Neubau geschaffen werden. Darüber hinaus soll die Nutzung von Wohnungen und bestehenden Ferienwohnungen als Nebenwohnungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges sowie durch das Einstellen der Unterlagen in das Internet durchgeführt werden.

4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken.
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
2.830 Kurbetrieb Travemünde	Zustimmung
LTM – Lübeck und Travemünde Marketing GmbH	Zustimmung

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

Ja  
Nein- Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan 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:**

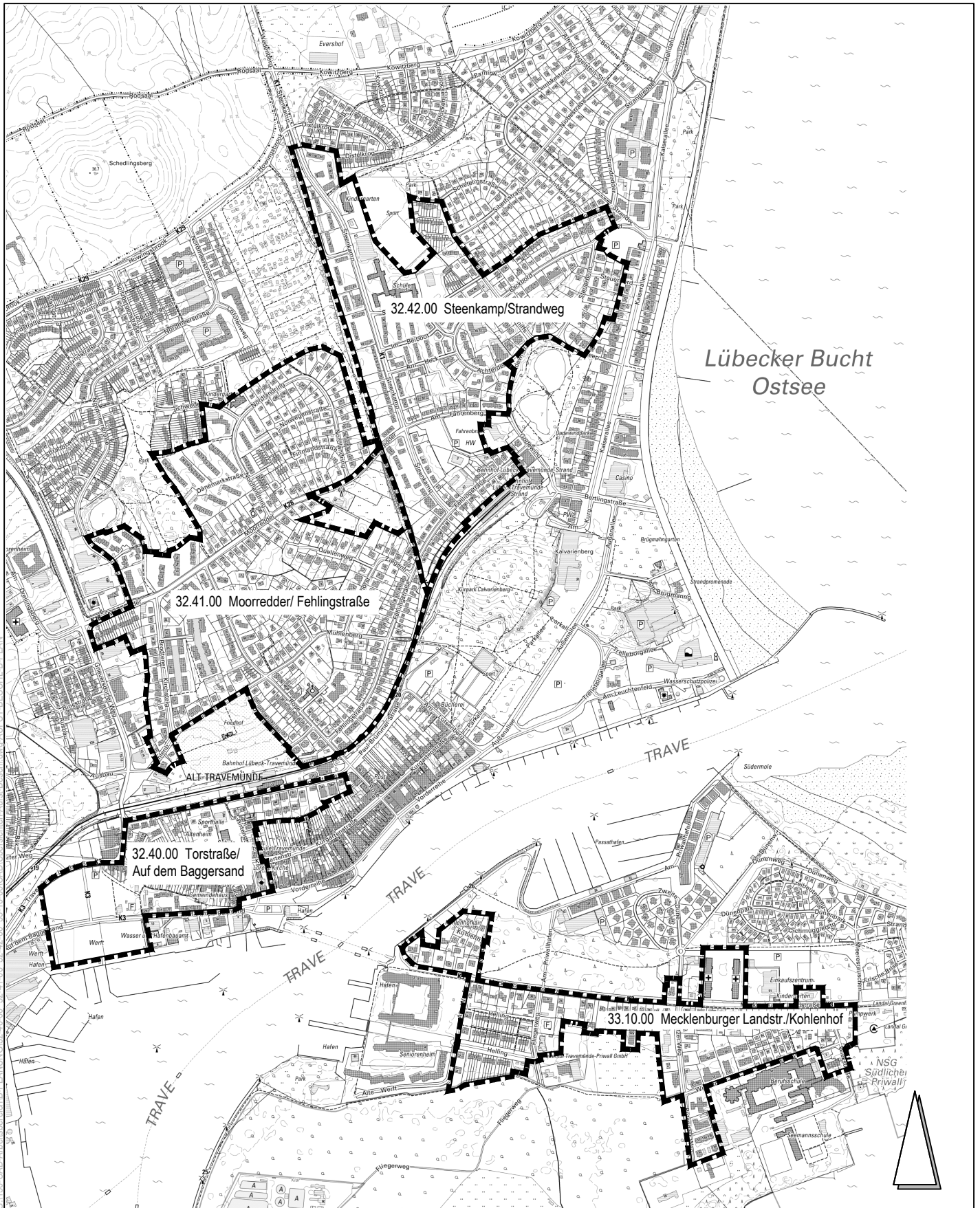
Siehe Anlage 2

**Anlagen:**

- 1 - Übersichtsplan zu den Aufstellungsbeschlüssen
- 2 - Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen

Senatorin Joanna Hagen

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B\PLAN\N\32.40.00\_32.41.00\_32.42.00\_33.10.00\CAD\Übersichtsbereich\_Aufst.Beschl\ALTEST\_BESCHL\_B.PLAN



## ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSEN DER BEBAUUNGSPLÄNE 32.40.00, 32.41.00, 32.42.00 und 33.10.00

 Geltungsbereiche

### **Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen für die Bebauungspläne**

**32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand**

**32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße**

**32.42.00 – Steenkamp / Strandweg**

**33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Plangebiete liegen im Stadtteil Travemünde in den Stadtbezirken Alt-Travemünde / Rönnau und Priwall. Bei allen vier Plangebietes handelt es sich um Wohngebiete, die unmittelbar an Schwerpunktbereiche des Fremdenverkehrs einschließlich Fremdenbeherbergung anschließen und die daher einem erhöhten Umnutzungsdruck unterliegen. Begrenzt werden die Plangebiete wie folgt (siehe auch Anlage 1):

##### 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand

Der ca. 14 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 umfasst wesentliche Teile der Altstadt Travemündes um die Torstraße und den Platz um die St. Lorenz-Kirche. Der Geltungsbereich schließt die Bebauungspläne 32.09.00 und 32.14.00 ein, die um Festsetzungen zur Steuerung von Ferien- und Nebenwohnungen ergänzt werden sollen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Vogteistraße, im Nordwesten durch den Gneversdorfer Weg und die Travemünder Landstraße sowie im Westen durch die Westgrenze des neuen Baugebiets auf dem Baggersand begrenzt. Im Süden umfasst der Geltungsbereich den südlichen Teil dieses neuen Baugebiets bis zum Fischereihafen bzw. bis zur Straße Auf dem Baggersand und die Vorderreihe. Um den Platz um die St. Lorenz-Kirche mit Randbebauung vollständig einzubeziehen verläuft die Grenze im Osten entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der ersten bzw. zweiten Baureihe an der Sankt-Lorenz-Straße und des Hirtengangs. Im Osten gehört die Wohnbebauung der ersten Grundstücksreihe südlich der Vogteistraße bis hinter das erste Grundstück an der Rose zum Geltungsbereich.

##### 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße

Der ca. 46 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.41.00 umfasst die nördlich der Altstadt und nordwestlich des Kurparks gelegenen Wohngebiete. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 32.42.00 an. Das Plangebiet schließt die Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 (tlw.) ein, die um Festsetzungen zur Steuerung von Ferien- bzw. Nebenwohnungen ergänzt werden sollen oder deren vorhandene Festsetzungen zur Steuerung von Ferienwohnungen entsprechend angepasst werden sollen.

Begrenzt wird das Plangebiet im Südosten durch die Bahnlinie Lübeck-Travemünde und im Südwesten durch den Friedhof Travemünde. Im Westen gehören alle Wohngebiete bis zur Rückseite der Gewerbeflächen entlang des Gneversdorfer Wegs bzw. der B 75 einschließlich der Reihenhausreihe südlich der Straße Moorredder zum Geltungsbereich. Im Norden gehören die Wohngebiete nördlich der Straße Moorredder zum Geltungsbereich bis zum Park bzw. bis zur Nordgrenze des Zeilenbau-Wohngebiets um die Dänemarkstraße und der Südgrenze des Kleingartenvereins Travemünde. Die östliche Begrenzung wird durch die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Straße Moorredder an der Bahntrasse gebildet. Im Nordosten gehört die Bebauung um die Fehlingstraße zum Geltungsbereich bis auf die beiden letzten Grundstücke vor der Straße Godewind.

### 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg

Der ca. 33 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.42.00 umfasst die Wohngebiete nordwestlich von Fehlingstraße, Godewindpark und Kaiserstraße. Das Plangebiet schließt im Westen an den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 32.41.00 und im Norden auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 32.26.00 an.

Das Plangebiet wird im Westen von der Bahntrasse begrenzt, im Norden grenzt er an das Baugebiet Distelkrog und umfasst die großen Zeilenhauswohngebiete um den Steenkamp. Weiter wird er im Norden durch die Grünanlagen der Schule am Meer begrenzt sowie die Scheteligstraße, Leegerwall und den Strandweg. Im Osten bildet die hintere Grundstücksgrenze der ersten bzw. zweiten Baureihe der Kaiserstraße sowie der Godewindpark die Grenze. Im Süden umfasst er die nördlichen Neubaugebiete des Blocks Fehlingstraße / Steenkamp / Am Fahrenberg / Godewind und führt entlang der hinteren Grenze der Bebauung an der Fehlingstraße bis zur Bahntrasse.

### 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof

Der ca. 19 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 umfasst die auf der Halbinsel Priwall gelegenen Wohngebiete beiderseits der Mecklenburger Landstraße einschließlich des bisher durch das Stadtarchiv genutzten Grundstücks Mecklenburger Landstraße 41-47, das künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet schließt den Bebauungsplan 33.36.01 ein.

Es wird im Norden bis auf einzelne Grundstücke und das Wohngebiet um den Kohlenhof weitgehend von der Mecklenburger Landstraße begrenzt, im Osten von der Seniorenwohnanlage an der Priwallfähre, im Westen von dem Campingplatz an der Mecklenburger Landstraße und im westlichen Teil der Südgrenze im Wesentlichen von der freien Landschaft. Ausgenommen ist hier der Reiterhof am Fliegerweg. Der östliche Teil der Südgrenze wird von der Wiekstraße gebildet.

## **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung**

Anlass für die Aufstellung der Bebauungspläne ist vor allem die zunehmende Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen in den Wohngebietes Travemündes. Darüber hinaus werden in den betroffenen Wohngebieten auch zunehmend Neubauvorhaben beantragt, die ganz oder teilweise durch Ferienwohnungen genutzt werden sollen.

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen ist unter stadtplanerischen Gesichtspunkten 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 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.

Der Bauausschuss hat die Bauverwaltung mit Beschluss vom 16.11.2020 beauftragt, ein Gesamtkonzept für die Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde zu entwickeln. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung

wird der Bürgerschaft im November 2021 das Konzept (VO/2021/10517) vorlegen. Das Konzept empfiehlt die Aufstellung einfacher Bebauungspläne einschließlich Änderung bestehender Bebauungspläne für die Travemünder Wohngebiete. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist erforderlich, da die Errichtung von oder die Umnutzung zu Ferienwohnungen bzw. Nebenwohnungen nach dem bisher geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB bzw. auf Grundlage vorhandener Bebauungspläne nicht bzw. nicht eindeutig ausgeschlossen ist.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Bebauungspläne 32.40.00, 32.41.00, 32.42.00 und 33.10.00 werden als einfache Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, jedoch mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Mit den einfachen Bebauungsplänen sollen zugleich acht bestehende Bebauungspläne innerhalb der Geltungsbereiche der aufzustellenden Bebauungspläne durch die Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen ergänzt bzw. geändert werden (s. Punkt 2.2 und 4.).

Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist möglich, da durch die Aufstellung der Bebauungspläne mit den o. g. Festsetzungen in den Gebieten nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, da Ferienwohnungen in reinen und allgemeinen Wohngebieten auch nach geltendem Planungsrecht nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Gleiches gilt für die Ergänzung bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne, da die Grundzüge der Planung durch den Ausschluss einer bisher allenfalls ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnnutzung nicht berührt werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

##### 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand

Der engere Altstadtbereich um die Torstraße und den Platz um die St. Lorenz-Kirche ist geprägt von der schmalen historischen Parzellenstruktur in eingeschossiger giebelständiger Satteldachbauweise. Die Gebäude werden überwiegend als Wohnhäuser genutzt. Es gibt wenige Gewerbe- und Ferienwohnnutzungen.

Der nördliche Bereich entlang der Vogteistraße ist ebenfalls überwiegend von Wohnnutzung geprägt, wobei hier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit traufständigem Satteldach überwiegen. In Teilbereichen ist die Bebauungsstruktur jedoch sehr heterogen mit wenigen kleinen Gewerbebetrieben und weiter von der Straße zurückgesetzten Baukörpern. Im Zentrum dieses Bereiches befindet sich das Areal der Stadtschule Travemünde sowie ein Altenheim.

Der südöstliche Teil umfasst im Wesentlichen Teile des Bebauungsplanes 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier –, der mehrgeschossigen Wohnungsbau und Sondergebiete für eine überwiegende Fremdenverkehrsnutzung am Hafen vorsieht.

### 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße

Auch dieses baustrukturell sehr heterogene Gebiet wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Im zentralen Bereich und im Nordosten überwiegen Einfamilienhäuser, teilweise als Reihenhäuser. Im Westen und Nordwesten sowie im Südwesten im Bereich der Fehlingstraße gibt es auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser. Fast ausschließlich entlang der Straßen Moorredder und Brodtener Kirchsteig gibt es einige kleinere nicht störende Gewerbebetriebe überwiegend aus dem Einzelhandels- oder Dienstleistungssegment. Ansonsten findet man insbesondere im südlichen Bereich (Rose und Fehlingstraße) bereits zahlreiche Ferienwohnungsnutzungen.

### 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg –

In diesem Bereich ist ebenfalls Wohnen die vorherrschende Nutzung. Hier überwiegen jedoch Mehrfamilienhäuser insbesondere im westlichen Bereich um die Straßen Steenkamp und Achterdeck. Entlang des Steenkamp bilden diese eine recht homogene zweigeschossige Zeilenbaustruktur mit Walmdächern und im Norden befindet sich ein größeres Schulgelände mit ähnlichen Baukörperstrukturen. Im nordöstlichen Bereich um die Straßen Strandweg und Leegerwall finden sich auch häufiger Einfamilienhäuser.

An gewerblicher Nutzung gibt es lediglich einige kleinere Dienstleistungsnutzungen und insbesondere im östlichen strandnahen Bereich einige Beherbergungsbetriebe und zahlreiche Ferienwohnungen.

### 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof

Dieses Gebiet wird ebenfalls von Wohnnutzung dominiert. Hierbei überwiegen Mehrfamilienhäuser in sehr unterschiedlichen Bauweisen und städtebaulichen Strukturen. Im östlichen Bereich finden sich vermehrt auch Einfamilienhäuser, außerdem existiert eine sehr homogene Reihenhaussiedlung im südwestlichen Planbereich am Helling.

Gewerbliche Nutzungen gibt es außer ein paar kleinen Läden und Dienstleistern für die Versorgung des täglichen Bedarfs und einer kleinen Rehaklinik nicht. Im ganzen Gebiet finden sich aber bereits einige Ferienhäuser und Wohnhäuser mit Ferienwohnungen.

## **2.2 Bisheriges Planungsrecht**

Für die überplanten Wohngebiete gelten mit wenigen Ausnahmen bisher keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergibt sich hier 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 überplanten Travemünder Wohngebiete im sogenannten unbeplanten Innenbereich ausnahmslos als reine oder allgemeine Wohngebiete nach der BauNVO eingestuft werden können, ist die Zulässigkeitsprüfung für Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart 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 reinen Wohngebieten können Ferienwohnungen 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 von Einfamilienhäusern ist in reinen Wohngebieten unzulässig.

Auch wenn Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden können, ist eine Versagung nur dann möglich, wenn der Gebietscharakter durch die Zulassung neuer Ferienwohnungen nicht mehr gewahrt wird oder städtebaulich-architektonische Besonderheiten eine Versagung rechtfertigen.

Innerhalb der Geltungsbereiche der aufzustellenden Bebauungspläne befinden sich einige kleinere vorhandene Bebauungspläne, die Ferienwohnen bereits ausschließen. Dies trifft auf die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne zu:

32.51.08 – Moorredder / Nordlandring (WA)

32.51.09 – Moorredder / Brodtener Kirchsteig (WA)

32.51.10 – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg (WA)

32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg (MI, WA und SO)

32.55.00 – Sandblöcken (WR und WA)

In den folgenden Bebauungsplänen

32.09.00 – Vogteistraße (MI),

32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier (WA und SO) und

32.51.06 – Mühlenberg / Rose (WA)

sind Ferienwohnungen hingegen allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig.

Die Nebenwohnungsnutzung ist in keinem der bestehenden Bebauungspläne eingeschränkt.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Ein wesentliches Ziel der Landesplanung (Landesentwicklungsplan SH 2010) ist die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung insbesondere für Ältere und Familien mit Kindern durch Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und den Neubau von Wohnungen bei einer möglichst geringen Inanspruchnahme neuer Flächen (Innenentwicklung).

Die zunehmende Umnutzung von dringend benötigtem Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu Ferienwohnungen bzw. die Nutzung als Nebenwohnung und der damit einhergehende Verlust von vorhandenem Wohnraum steht mittelbar im Widerspruch zu diesen übergeordneten Entwicklungszielen.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt die Plangebiete überwiegend als Wohnbauflächen dar. Ausnahmen sind der

Bebauungsplan 33.10.00 auf dem Priwall sowie 32.40.00 um die Torstraße, die der geltende FNP überwiegend als gemischte Bauflächen darstellt.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das ISEK erkennt Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Tourismus in Travemünde. Der Stadtteil soll als Wohnort mit zusätzlichen Angeboten für Familien und Senior:innen stabilisiert werden.

### **3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

In diesem Konzept wurde 2012 ein moderater Bedarf zusätzlichen Wohnraums bis 2025 konstatiert, der aktuell höher liegen dürfte. Betont wird eine nachhaltige Innenentwicklung aus Brachflächen oder im Bestand. Eine übermäßige und zunehmende Nutzungsänderung bestehenden Wohnraums für Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen konterkariert diese Zielsetzung.

### **3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vom Oktober 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 um rund 5.300 Haushalte wachsen, sodass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht.

Durch die umfangreiche Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sowie die Nutzung als Nebenwohnungen in Travemünde wird die Deckung dieses Bedarfs zusätzlich erschwert.

### **3.6 Masterplan Travemünde**

Der Masterplan Travemünde betont die Schwerpunkte der touristischen Entwicklung im Bereich des zentralen Kurgebiets an Ostsee und Trave.

### **3.7 Touristisches Entwicklungskonzept Lübeck und Travemünde 2030 (TEK)**

Das TEK stellt für die touristische Entwicklung des Seebades den Bürger:innendialog und den Einklang der Interessen von Bürger:innen und Gästen in den Mittelpunkt. Tourismus wird nicht länger als reiner Wirtschaftsfaktor, sondern auch als Teil der Destinationsentwicklung betrachtet – eine verträgliche und aus dem Ort getragene Tourismusintensität ist Ziel der weiteren Planungen. Insofern ist eine intensive, über den Bestand hinaus gehende, Entwicklung im Bereich Ferienwohnungen auch touristisch nicht zuträglich, zumal bezahlbarer Wohnraum für Mitarbeiter:innen insbesondere im Gastgewerbe erhalten und geschaffen werden muss. Als touristischer Erlebnisraum wird im TEK der Promenadenrundlauf und die Wasserkanten hervorgehoben, als touristischer Entwicklungsraum gelten jedoch auch weitere Bereiche des Seebades.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Aufstellung der Bebauungspläne 32.40.00, 32.41.00, 32.42.00 und 33.10.00 ist die Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sowie deren Neuerrichtung in den überplanten Wohngebieten. Darüber hinaus soll auch die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnungen (Zweitwohnsitz) ausgeschlossen werden.

Übergeordnetes planerisches Ziel ist die Erhaltung der Wohnfunktion und der Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung sowie vor Störungen nachbarschaftlicher Bezüge. Mittelbar dient die Aufstellung der Bebauungspläne auch der in den

Stadtentwicklungskonzepten als Ziel formulierten der Schaffung bzw. Erhaltung bedarfsgerechten Wohnraums sowie die Erfüllung des im Wohnungsmarktbericht festgestellten Wohnraumbedarfs. Dies soll durch Festsetzungen zum Ausschluss von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen erreicht werden. Bei den bestehenden Bebauungsplänen innerhalb der Geltungsbereiche der aufzustellenden Bebauungspläne, die bereits Festsetzungen zum zumindest teilweisen Ausschluss von Ferienwohnungen enthalten, sollen diese dadurch vereinheitlicht werden.

Zudem sind Ausnahmen für eine untergeordnete Teilnutzung von Einfamilienhäusern (Einliegerwohnung) zur Ferienwohnnutzung vorgesehen.

In allen aufzustellenden Bebauungsplänen und den bestehenden in deren Geltungsbereichen sollen Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenwohnungen enthalten sein bzw. ergänzt werden. Um Ferienwohnungen und Nebenwohnungen ausschließen zu können, ist die Ausweisung von Baugebieten nach BauNVO notwendig. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung sollen allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (WA) reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO (WR) ausgewiesen werden.

In einigen Bereichen weist der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck gemischte Bauflächen aus (siehe 3.2). Hierbei handelt es sich insbesondere um die gemischten Bauflächen auf dem Priwall (33.10.00), die planungsrechtlich faktisch als allgemeines Wohngebiet zu bewerten sind. Gleiches gilt für die Bereiche um die Torstraße in der Travemünder Altstadt (32.40.00) sowie die Wohnbebauung westlich des Brodtener Kirchsteigs (32.41.00). Die Festsetzung der betreffenden Bereiche als allgemeine Wohngebiete können als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Der in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht nach derzeitigem Planungsstand insbesondere für den Bereich auf dem Priwall (33.10.00) zudem die Darstellung als Wohnbaufläche vor.

## **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Ferienwohnnutzungen, soweit sie genehmigt sind (formeller Bestandschutz).

Dieser Bestandsschutz gilt auch dann, wenn für die Ferienwohnnutzungen bisher keine Baugenehmigungen erteilt wurden, die Nutzung aber zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigungsfähig gewesen ist (materieller Bestandschutz). Für bestehende Nebenwohnnutzungen kommt gleichermaßen Bestandschutz in Betracht.

### **5.2 Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

## **6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Fachgutachten sind für die Aufstellung der Bebauungspläne nicht erforderlich.

Lübeck, den .....

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 CHe