



Lübeck, 23.08.2022

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

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

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

**Bebauungsplan 33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof -  
Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie Auslegungsbe-  
schluss**

**Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
05.09.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.09.2022	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
19.09.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00, deren Aufstellung der Bauausschuss am 07.02.2022 beschlossen hat, wird gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss geringfügig geändert (Anlage 1). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde im Osten gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss um die Flächen des Campingplatzes Mecklenburger Landstraße 102-110, für die eine Entwicklung als Wohnbauflächen planungsrechtlich möglich ist, und um das benachbarte Grundstück Mecklenburger Landstraße 112 erweitert, die zusammen den räumlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden.
2. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zur Kenntnis.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 sowie die zugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung (Anlagen 3 bis 6) gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.
5. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

**Verfahren:**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Absatz 1 BauGB (Behördenbeteiligung) wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Die betroffenen Bereiche wurden im Zuge des Aufstellungsbeschlusses beteiligt.

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


Ja  
 Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den 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:

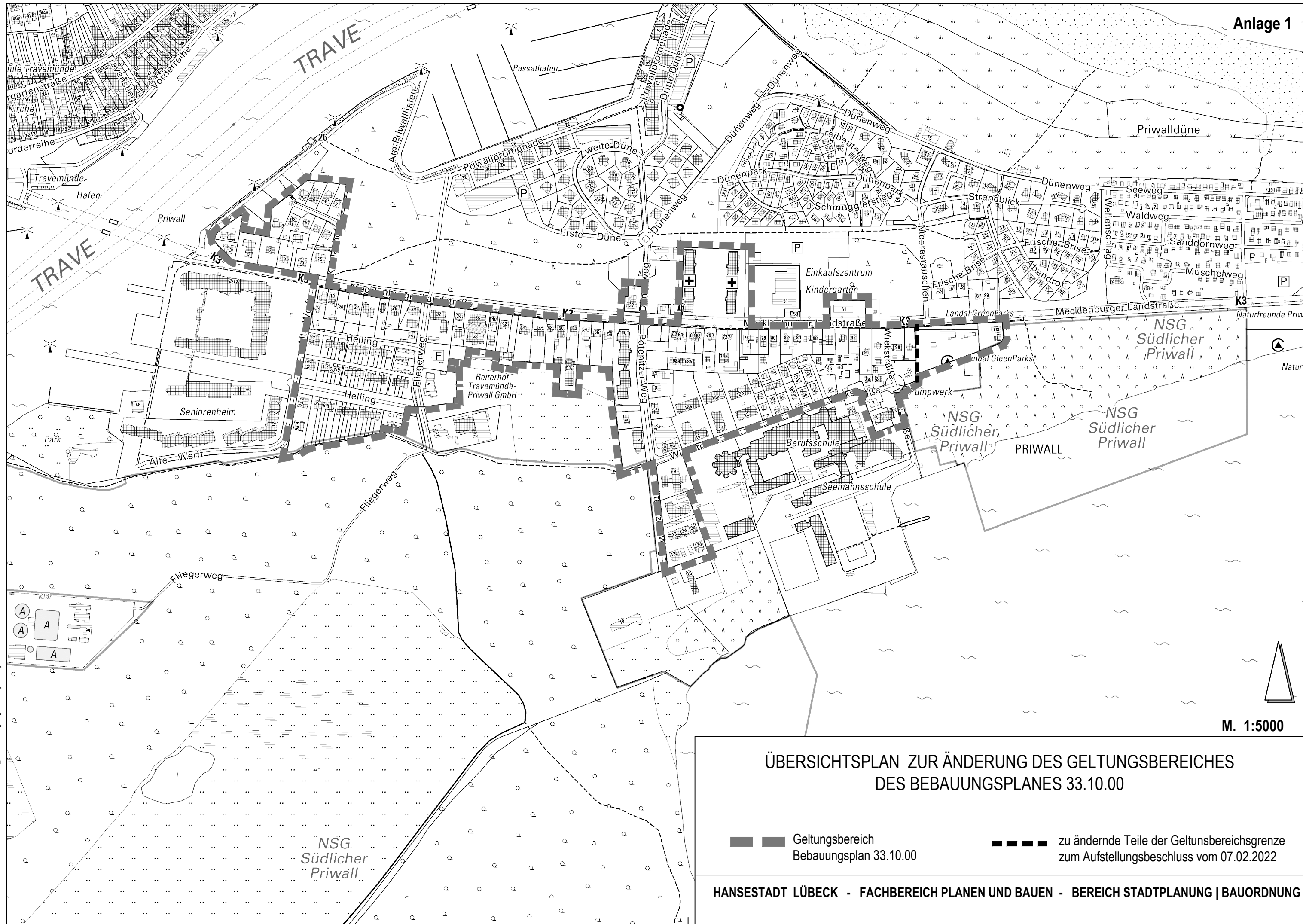
**Begründung:**

Siehe Anlage 6

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan zur Änderung des Geltungsbereichs
- 2 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 3 Bebauungsplan 33.10.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 4 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 5 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 6 Begründung zum Bebauungsplan 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen



ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES 33.10.00

- Geltungsbereich Bebauungsplan 33.10.00
- zu ändernde Teile der Geltungsbereichsgrenze zum Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2022

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\33-10-00\CAD\33-10-00\_Planzeichnung.dwg - Änderung Geltungsbereich

## Bebauungsplan 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der  
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 15.08.2022

Vorbemerkung: Die Planung wurde vom 14.03.2022 bis einschließlich 28.03.2022 im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck ausgehängt und in das Internet eingestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 3 Stellungnahmen von Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer:innen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein. Im Folgenden werden die schriftlich vorgebrachten Anregungen ausgewertet.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Eigentümer:innen eines Grundstücks im Geltungsbereich 33.10.00</b>		
<p><u>Herausnahme des Grundstücks Mecklenburger Landstraße 37 aus dem Geltungsbereich</u> Die Eigentümer:innen des Grundstücks Mecklenburger Landstraße 37 fordern, dass das Grundstück in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 33.05.00 unverändert verbleibt und dieser neue Bebauungsplan auf unsere Liegenschaft bezogen, nicht durch den neuen Bebauungsplan 33.10.00 tangiert, geändert oder reglementiert wird.</p> <p>Das Grundstück nebst Bestand befindet sich als einzige Liegenschaft des Bebauungsplanes 33.10.00 städtebaulich nördlich der Mecklenburger Landstraße 37, die die Gebiete mit zulässigen Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzen von den Wohngebieten nach §34 BauGB trennt. Dies unterscheidet es von allen anderen Liegenschaften des Bebauungsplanes 33.10.00.</p> <p>Das Grundstück nebst Bestand befindet sich als einzige Liegenschaft des geplanten Bebauungsplanes 33.10.00 nicht im unbeplanten Bereich, sondern in einem rechtskräftigen Bebauungsplan 33.05.00, der erst 2016 verabschiedet</p>	<p>Es liegen drei weitere Grundstücke nördlich der Mecklenburger Landstraße sowie vier Bereiche aus drei weiteren Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 33.10.00. Die Liegenschaft Mecklenburger Landstraße 37 hat in dieser Hinsicht insofern kein Alleinstellungsmerkmal. Es gehört auch nicht zu einem Gebiet, welches ausnahmslos der Unterbringung zu touristischen Zwecken dient, sondern ist im Bebauungsplan 33.05.00 im Unterschied zu allen anderen Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hinsichtlich Baugebietskategorie entspricht die Festsetzung als WA durch den B-Plan 33.05.00 genau der Baugebietskategorie, die gemäß § 34 Abs. 2 BauGB für die Baugrundstücke südlich der Mecklenburger Landstraße anzusetzen ist.</p> <p>Ferienwohnungen sind hier gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt gleichermaßen für Gebiete mit WA-Festsetzungen mittels Bebauungsplan wie für WA-Gebiete ohne Bebauungsplan. Insofern</p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>

wurde und somit ausdrücklich zu einem Gebiet gehört, welches ausnahmslos der Unterbringung zu touristischen Zwecken dient.

Bei einer Nutzungsbeschränkung durch Ausschluss von Ferienwohnungen und / oder Nebenwohnungen, die vorher für die Liegenschaft nicht gegeben war entstehe ein Planungsschaden gemäß § 39 BauGB ff.; man behalte sich dementsprechend Schadenersatzforderungen vor.

Nach Auffassung der Eigentümer:innen gebe es keinen begründeten Sachverhalt, der eine Herausnahme, Änderung, Reglementierung und/oder Ergänzungen unserer Liegenschaft planungsrechtlich rechtfertigt.

Somit wird der Verbleib der Mecklenburger Landstrasse 37 im rechtskräftigen Bebauungsplan 33.05.00 ohne Änderungen durch den Bebauungsplan 33.10.00 im Sinne von Einschränkungen gleich welcher Art erwartet.

ist hier eine Gleichbehandlung mit den übrigen WA-Grundstücken gerechtfertigt bzw. sogar erforderlich.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen, um dem zunehmenden Verlust von Wohnraum durch Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen für die Travemünder Bevölkerung entgegenzuwirken sowie Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge und Störungen der Wohnruhe für die ortsansässige Wohnbevölkerung zu vermeiden. Zudem ist bei einer ungebremsten Fortsetzung der Entwicklung der Charakter der betreffenden Gebiete als allgemeine Wohngebiete gefährdet.

Die vorangehend genannten und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Gründe erfordern die Beschränkung von Ferienwohnungen, sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie Nebenwohnungen, da ansonsten die städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen unvermindert fortschreiten werden.

Es werden lediglich ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe) bzw. Unterarten der Wohnnutzung (Nebenwohnungen) ausgeschlossen. Dies berührt nicht die Grundzüge der Planung und schränkt bestehende Nutzungsrechte nicht wesentlich ein, da eine dauerhafte Wohnnutzung nach wie vor uneingeschränkt möglich ist und ausgeübte Ferien- und Nebenwohnungen weitestgehend Bestandsschutz genießen (ausgenommen hiervon sind nur einige Ferienwohnungen die auch bisher nicht zulässig waren).

Der von den Einwender:innen proklamierte Planungsschaden nach § 39 BauGB ergäbe sich für das Grundstück Mecklenburger Landstraße 37 nur dann, sofern „der Eigentümer im Vertrauen auf den B-Plan 33.05.00 konkrete Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hätte, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben“. Da Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe aber im WA nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können, konnte der/die Eigentümer:in

	<p>nicht auf die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme vertrauen. Vielmehr musste er/sie durch die ausdrückliche Nicht-einbeziehung seines/ihres Grundstücks in die Baugebietsfestsetzung mit allgemein zulässigen Ferienwohnungen davon ausgehen, dass eine Ausweitung der Ferienwohnnutzung über das festgesetzte Sondergebiet hinaus, planerisch nicht gewollt ist und dementsprechend auch keine Ausnahme genehmigung erteilt worden wäre.</p>	
<p><b>Nr. 2 Eigentümer einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00</b></p>		
<p><u>2.1 Bedenken insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses von Nebenwohnungen</u>  Der Eigentümer hat 2016 eine Eigentumswohnung in der Wiekstraße erworben, um sich einen Zweitwohnraum für das Alter zu schaffen. Zurzeit ist die Wohnung vermietet. Ziel war es, später als Rentner die Wohnung als Zweitwohnung selbst nutzen zu können. Durch den beabsichtigten Beschluss wäre das geplante Vorhaben komplett obsolet. Auch bei einem Verkauf der Wohnung würde diese exorbitant an Attraktivität für mögliche Käufer:innen verlieren, so dass mit einem hohen Verlust zu rechnen sei. Diese Aspekte stehen nach Auffassung des Eigentümers einer teilweisen Enteignung gleich. Das Vorhaben, den Bebauungsplan zu ändern ist aus seiner Sicht nicht mit den zu berücksichtigenden Grundsätzen der Erforderlichkeit, Angemessenheit, Vertrauensschutz und Rückwirkung, sowie der Freizügigkeit betroffener Eigentümer:innen vereinbar.</p>	<p>Die Grundstücke nördlich der Wiekstraße liegen nicht in einem Bebauungsplangebiet. Es handelt sich folglich nicht um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans und daraus folgender Rechte, sondern um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 Abs. 2 BauGB ergibt. Dabei ist die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden lediglich ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe) bzw. Unterarten der Wohnnutzung (Nebenwohnungen) ausgeschlossen. Dies schränkt bestehende Nutzungsrechte in der Regel nicht wesentlich ein, da eine dauerhafte Wohnnutzung nach wie vor uneingeschränkt möglich ist. Es ergibt sich folglich weder ein Planungsschaden noch kann von einer enteignungsgleichen Wirkung die Rede sein.</p> <p>Gleichwohl sind die vorgebrachten Bedenken und Argumente für den beschriebenen Fall, dass eine Eigentumswohnung zu einem späteren Zeitpunkt durch den Eigentümer selbst als Nebenwohnsitz genutzt werden soll und die Wohnung bis zur Aufnahme der Nebenwohnnutzung vermietet worden ist, in der Sache nachvollziehbar. Die Durchsetzung des Bebauungsplans würde in diesem Fall eine nicht beabsichtigte Härte darstellen. Der Bebauungsplanentwurf wird daher um eine</p>	<p>klarstellen und teilweise berücksichtigen</p>

	<p>entsprechende Regelung ergänzt, die ein Abweichen von der Regelunzulässigkeit von Nebenwohnungen ermöglicht. Darüber hinaus soll auch die Weitergabe einer Nebenwohnnutzung im engeren Familienkreis ermöglicht werden. Die vorgesehene Festsetzung mit den betreffenden Abweichungstatbeständen lautet nunmehr wie folgt.</p> <p><i>Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.</i></p> <p><i>Dies gilt nicht, wenn</i></p> <p><i>a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder</i></p> <p><i>b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.</i></p> <p>Durch die beiden Abweichungstatbestände wird über den reinen Bestandsschutz ein über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Vertrauensschutz für all jene Eigentümer:innen berücksichtigt, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Eigentum der betreffenden Wohnung befanden. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden, ohne dass hierdurch die Wirkung der Festsetzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen unterlaufen wird, da es sich bei den aufgeführten Abweichungsvoraussetzungen um einige wenige Einzelfälle handelt.</p>	
--	--	--

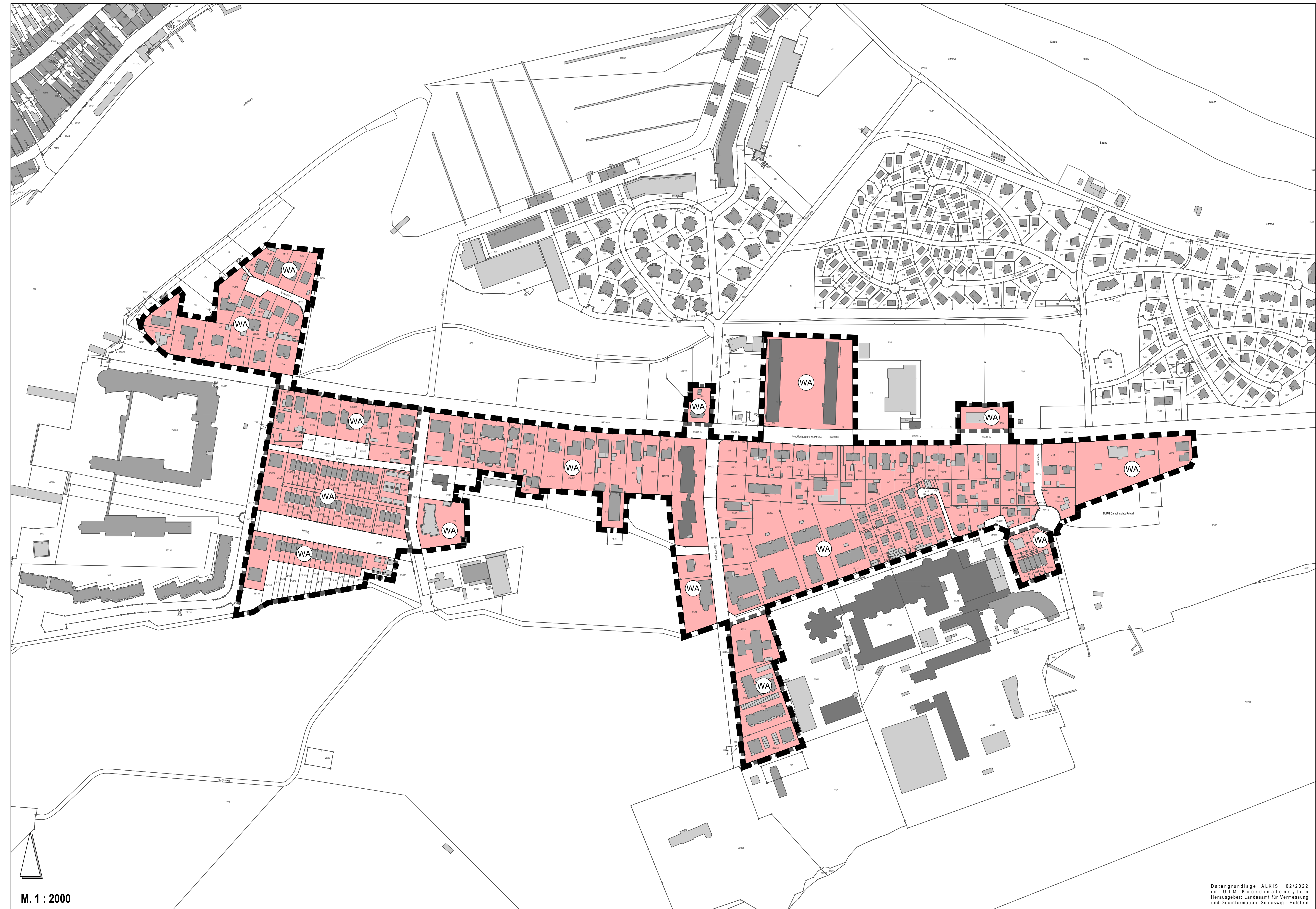
	<p>Zu den sonstigen vorgebrachten Argumenten:  Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen, um dem zunehmenden Verlust von Wohnraum durch Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen für die Travemünder Bevölkerung entgegenzuwirken sowie Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge und Störungen der Wohnruhe für die ortsansässige Wohnbevölkerung zu vermeiden. Zudem ist bei einer ungebremsten Fortsetzung der Entwicklung der Charakter der betreffenden Gebiete als allgemeine Wohngebiete gefährdet.  Die vorangehend genannten und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Gründe erfordern die Beschränkung von Ferienwohnungen, sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie Nebenwohnungen, da ansonsten die städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen unvermindert fortschreiten werden.</p>	
<p><u>2.2 Keine hinreichende Erforderlichkeit der Planung</u>  Allein der Punkt „Erforderlichkeit“ sei nicht ausreichend bewertet worden. Der Wohnungsnotstand auf dem Priwall würde allein dadurch schon wesentlich moderater darstellen, wenn das Areal „altes Priwallkrankenhaus“ durch entsprechende Investor:innen im Rahmen einer Bebauung u.a. mit sozialem Wohnungsbau erfolgen würde. Eine solche Maßnahme würde ausreichend Wohnraum auf dem Priwall schaffen und die Lage extrem entspannen. Ferner wäre auch der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.</p>	<p>Die angeregte Entwicklung des Areals des alten Krankenhauses auf dem Priwall für den Wohnungsbau, die im Übrigen von der Stadt durch eine entsprechende Ausschreibung des Grundstücks befördert wird, kann – wie andere Wohnungsbauvorhaben in Travemünde auch – zwar zur Deckung des Wohnungsbedarfs beitragen, nicht jedoch zur Erhaltung des Wohngebietscharakters der bestehenden Wohngebiete noch zur Erhaltung von Nachbarschaften in diesen Gebieten.</p>	
<p><u>2.3 Ungleichbehandlung der Wohngebiete auf dem Priwall und in Travemünde</u>  Nicht nachvollziehbar sei die unterschiedliche Bewertung der Wohnungen auf dem Priwall und in Travemünde. Aus welchem Grund bleiben Wohnungen in Wassernähe von der Überplanung, bzw. von Nutzungseinschränkungen verschont?</p>	<p>Die Wohnungen in Wassernähe befinden sich überwiegend im Bereich der Fremdenverkehrssatzung und sind zur vorrangigen Nutzung für den in Travemünde wichtigen Tourismus vorgesehen. Gleiches gilt voraussichtlich für einige angrenzende Bereiche z. B. im Bereich Vorderreihe, da diese bereits stark touristisch genutzt sind.  Ziel ist, in den Wohngebieten im unmittelbaren Anschluss an die Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung, die teilweise durch einen hohen Anteil von</p>	

	<p>Mehrfamilienhäusern geprägt werden, die Wohnnutzung zu stärken. Zu diesen Bereichen gehört auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00.</p>	
<p><b>Nr. 3 Eigentümerin einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00</b></p>		
<p><u>Bedenken hinsichtlich des Ausschusses von Nebenwohnungen</u>  Die Eigentümerin hat bis zum 01.06.21 ihren Zweitwohnsitz in der Wiekstraße gehabt, seit 01.06.21 ist die Wohnung interimsmäßig ihr Erstwohnsitz. Nach Fertigstellung und Bezug einer Wohnung in Lübeck, soll die Wohnung in der Wiekstraße wieder als Zweitwohnung genutzt werden. Daher wünscht sich die Eigentümerin keine Einschränkung der Wohnungsnutzungsrechte in der Wiekstraße</p>	<p>Bestehende Nebenwohnsitze werden durch das Inkrafttreten des Bebauungsplan 33.10.00 nicht berührt.  Für den Fall, dass die Eigentümerin ihre Wohnung in der Wiekstraße vor Inkrafttreten des Bebauungsplans – dies wird voraussichtlich im ersten Quartal 2023 sein – wieder als Nebenwohnung nutzen wird, kann die Nebenwohnnutzung im Rahmen des Bestandsschutzes auch weiterhin ausgeübt werden.  Aber auch für den Fall, dass die beabsichtigte Nebenwohnnutzung z.B. aufgrund von Bauverzögerungen der künftigen Hauptwohnung in Lübeck nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplans 33.10.00 wieder als Nebenwohnung angemeldet werden kann, ist eine Wiederaufnahme der Nebenwohnnutzung im konkreten Fall möglich. Da die Durchsetzung des Bebauungsplans hier ganz offensichtlich zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, wird der Bebauungsplanentwurf um eine entsprechende Regelung ergänzt, die ein Abweichen von der Regelunzulässigkeit von Nebenwohnungen ermöglicht. Darüber hinaus soll auch die Weitergabe einer Nebenwohnnutzung im engeren Familienkreis ermöglicht werden. Die vorgesehene Festsetzung mit den betreffenden Abweichungstatbeständen lautet nunmehr wie folgt.</p> <p><i>Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.</i></p> <p><i>Dies gilt nicht, wenn</i></p>	<p>klarstellen und berücksichtigen</p>

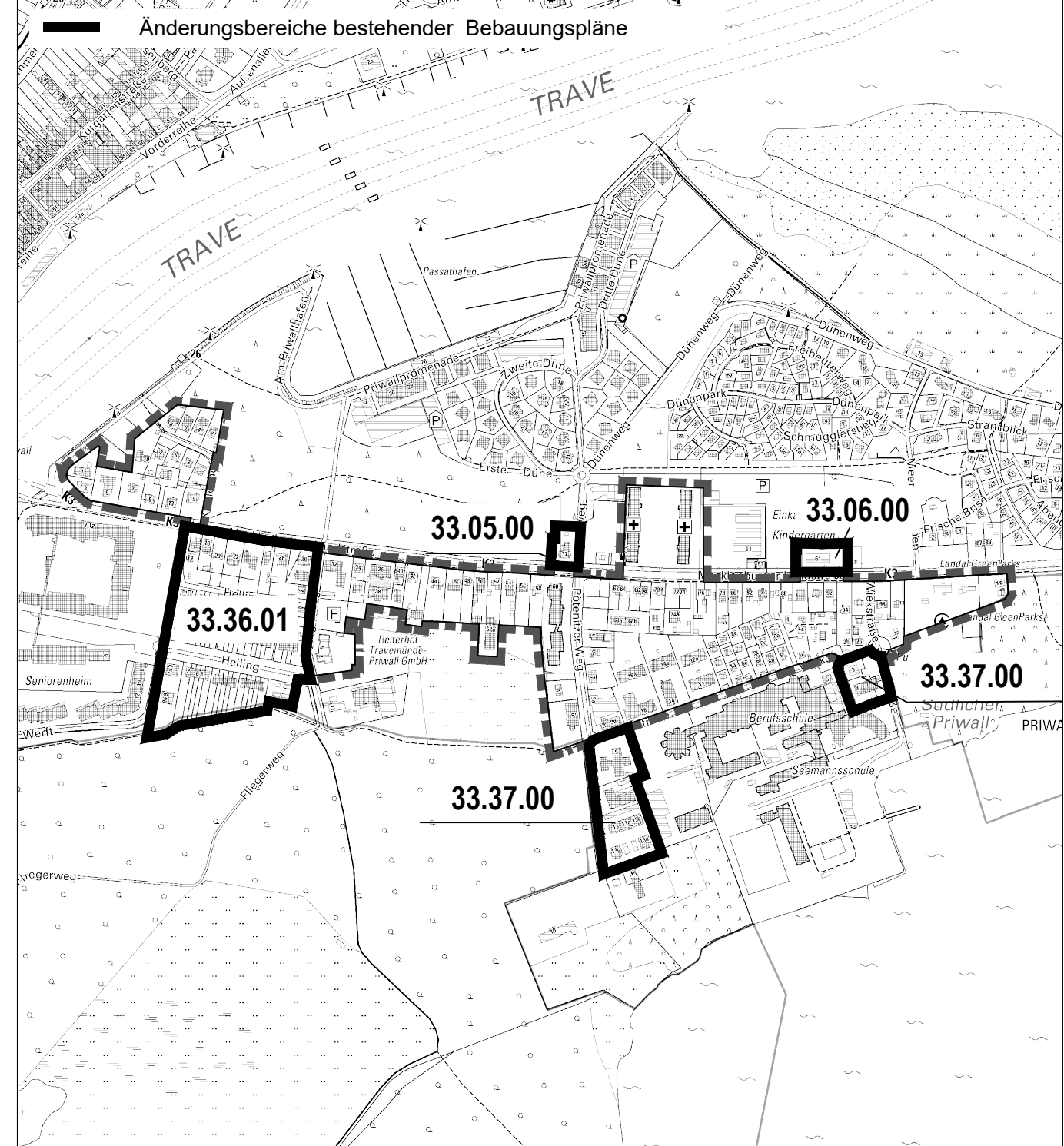
	<p><i>a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder</i></p> <p><i>b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.</i></p> <p>Durch die beiden Abweichungstatbestände wird über den reinen Bestandsschutz ein über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Vertrauensschutz für all jene Eigentümer:innen berücksichtigt, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Eigentum der betreffenden Wohnung befanden. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden, ohne dass hierdurch die Wirkung der Festsetzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen unterlaufen wird, da es sich bei den aufgeführten Abweichungsvoraussetzungen um einige wenige Einzelfälle handelt.</p>	
--	--	--

Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Aufgestellt:  
Lübeck, den 15.08.2022  
Hansestadt Lübeck  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
5.610.4/ CHe



### Übersichtsplan Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne



### ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).

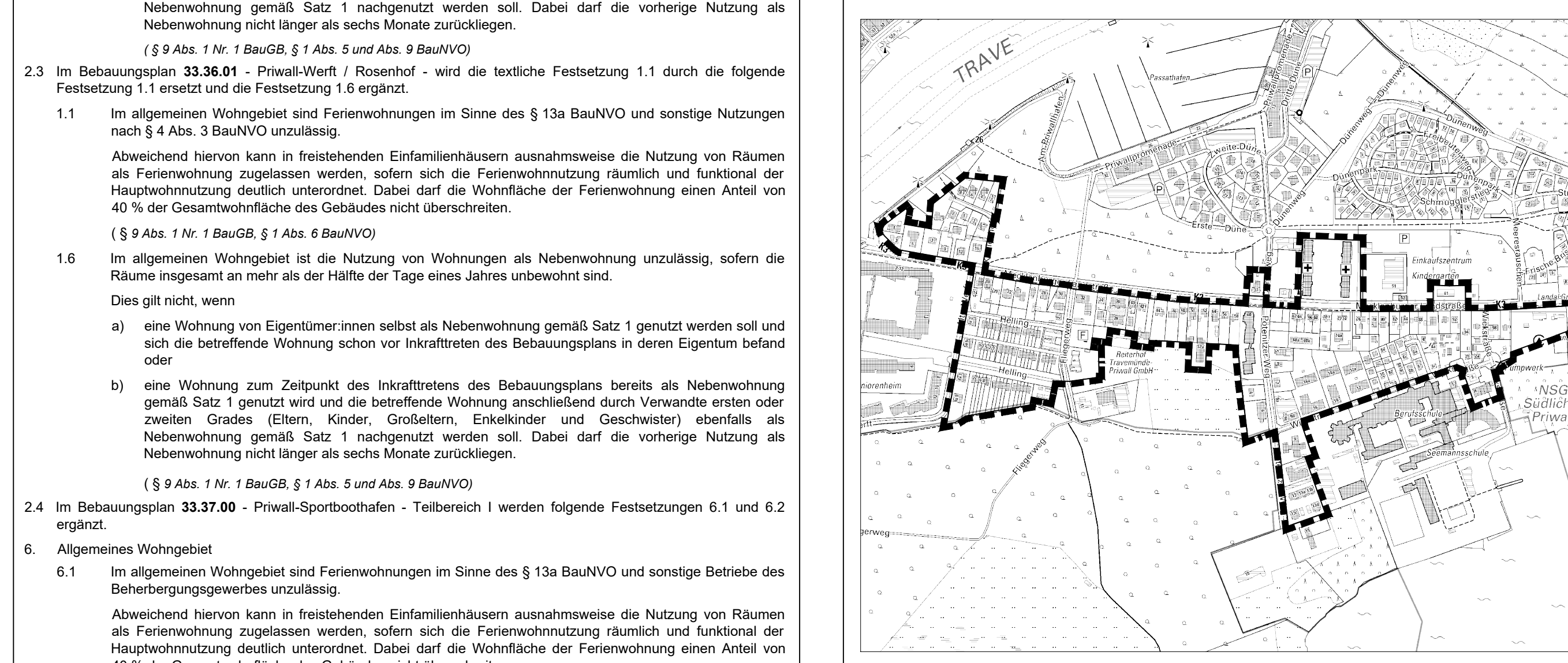
- I. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. PLANGRUNDLAGE**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
  - vorhandene Bebauung
  - Flurstücksnummer
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze

### TEIL B - TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- I. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAUGEBIETE AUSSERHALB DER ÄNDERUNGSBEREICHE NACH NUMMER II**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
- Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- Dies gilt nicht, wenn
- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,
  - b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- II. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 UND 33.37.00**
2. In den Bebauungsplänen 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 werden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen 2.1 bis 2.4 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 gelten unverändert.
- 2.1 Im Bebauungsplan 33.05.00 - Privall-Waterfront, Teilbereich 1 - wird die textliche Festsetzung 1.4 durch die folgende Festsetzung 1.4 ersetzt und die Festsetzung 1.5 ergänzt.**
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- Dies gilt nicht, wenn
- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
  - b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.
- 2.2 Im Bebauungsplan 33.06.00 - Mecklenburger Landstraße 49 - 67 - wird die textliche Festsetzung 1.3 durch die folgenden Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2 ersetzt.**
- 1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- 1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- Dies gilt nicht, wenn
- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
  - b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- 2.3 Im Bebauungsplan 33.36.01 - Privall-Werft / Rosenhof - wird die textliche Festsetzung 1.1 durch die folgende Festsetzung 1.1 ersetzt und die Festsetzung 1.6 ergänzt.**
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.6 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- Dies gilt nicht, wenn
- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
  - b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- 2.4 Im Bebauungsplan 33.37.00 - Privall-Sportboothafen - Teilbereich 1 werden folgende Festsetzungen 6.1 und 6.2 ergänzt.**
- 6. Allgemeines Wohngebiet**
- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
- Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- Dies gilt nicht, wenn
- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
  - b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.

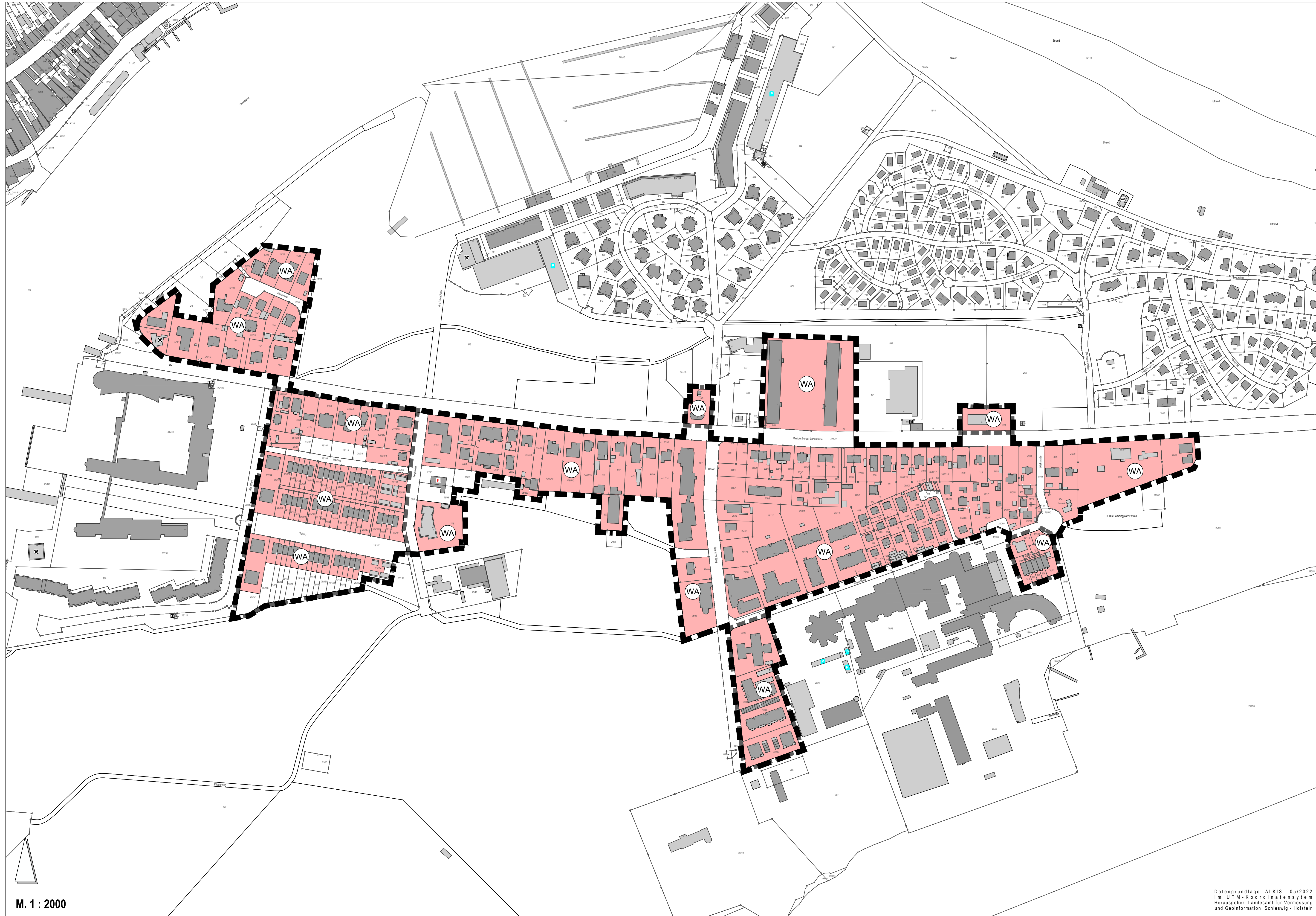
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschließung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 33.10.00 MECKLENBURGER LANDSTRASSE / KOHLENHOF EINSCHLIEßLICH ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 UND 33.37.00

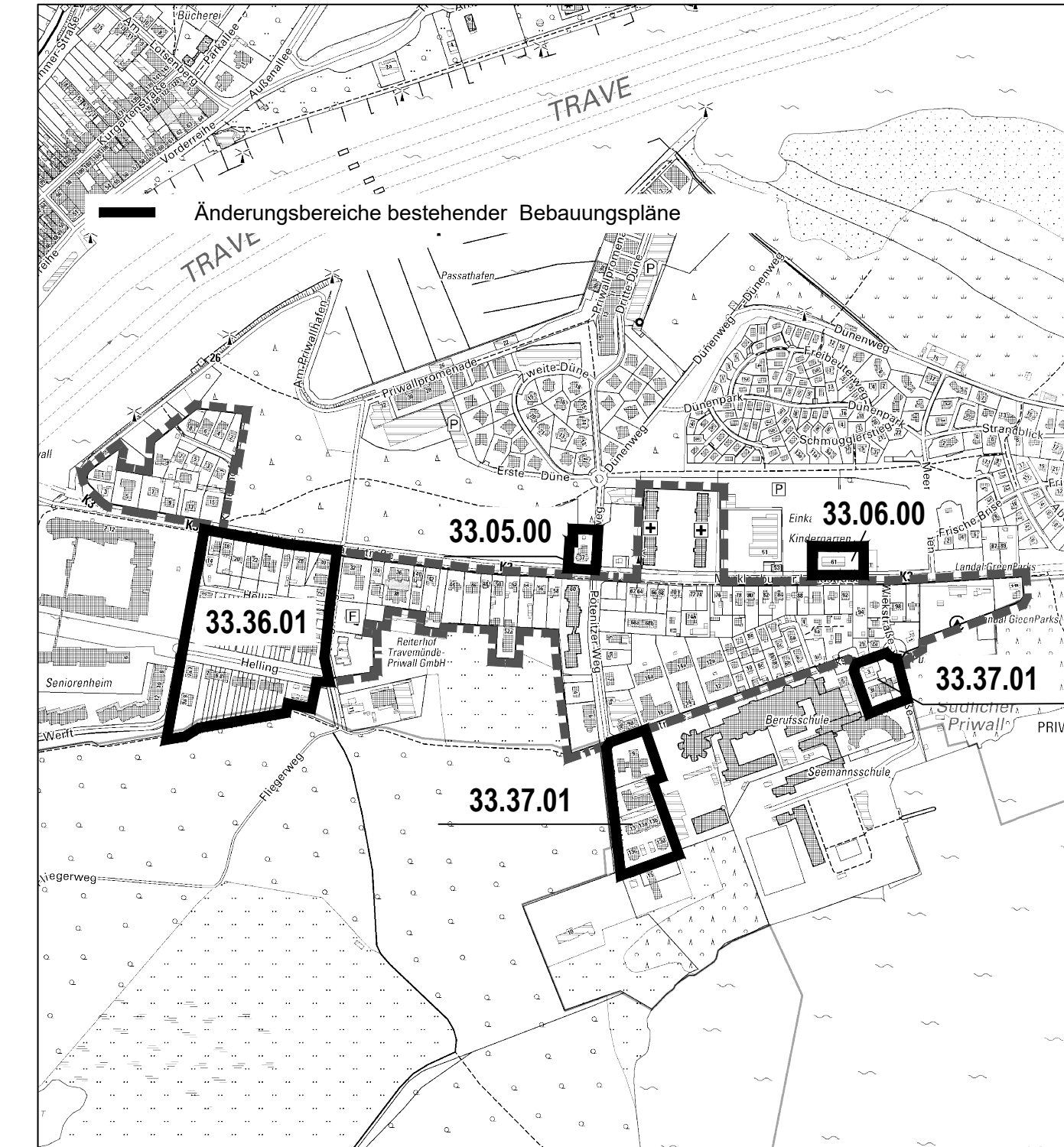


Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB / Stand 15.08.2022

VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.02.2022. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 06.03.2022 erfolgt.	Lübeck, Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 14.03.2022 bis einschließlich 28.03.2022 durchgeführt worden.	Im Auftrag Im Auftrag
3. Der Bauausschuss hat am ... die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und den Entwurf des Bebauungsplans 33.10.00 Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S. Joanna Hagen Bausenatorin
4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift abgegeben werden können, an der Lübecker Nachrichten ersatzlos bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.mecklenburg-luebeck.de/verfahrensoeffentlichbeteiligung.htm ins Internet eingestellt.	L. S. Kersten Schröder Bereichsleiter
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L. S. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ... in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.	Lübeck, Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung Im Auftrag
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	L. S. Kersten Schröder Bereichsleiter
8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (entweder) Bescheidungsgeheimlich.	Lübeck, Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister
9. (Ausfertigung) Die Satzungserstellung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt und ist bereit zu machen.	L. S. Jan Lindemann Der Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Einleitung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, wird am ... bekanntgegeben und ist auf die Möglichkeit einer Veränderung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitteln am ... in Kraft getreten.	L. S. Kersten Schröder Bereichsleiter



Übersichtsplan Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3735; in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß

II. PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

vorhandene Bebauung

Flurstücksnummer

**Bebauungsplan 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof –  
einschließlich Änderung der Bebauungspläne  
33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00**

**Teil B - Text**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stand: 15.08.2022**

**I. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAUGEBIETE AUSSERHALB DER  
ÄNDERUNGSBEREICHE NACH NUMMER II**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

**II. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 33.05.00, 33.06.00,  
33.36.01 UND 33.37.00**

2. In den Bebauungsplänen 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 werden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen 2.1 bis 2.4 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 gelten unverändert.

- 2.1 Im Bebauungsplan **33.05.00** – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – wird die textliche Festsetzung 1.4 durch die folgende Festsetzung 1.4 ersetzt und um die Festsetzung 1.5 ergänzt.

- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

- 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.

- 2.2 Im Bebauungsplan **33.06.00** – Mecklenburger Landstraße 49 - 67 – wird die textliche Festsetzung 1.3 durch die folgenden Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2 ersetzt.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BauNVO)

- 1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

2.3 Im Bebauungsplan **33.36.01** – Priwall-Werft / Rosenhof – wird die textliche Festsetzung 1.1 durch die folgende Festsetzung 1.1 ersetzt und die Festsetzung 1.6 ergänzt.

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.6 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

2.4 Im Bebauungsplan **33.37.00** – Priwall-Sportboothafen – Teilbereich I werden folgende Festsetzungen 6.1 und 6.2 ergänzt.

6. Allgemeines Wohngebiet

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Dies gilt nicht, wenn

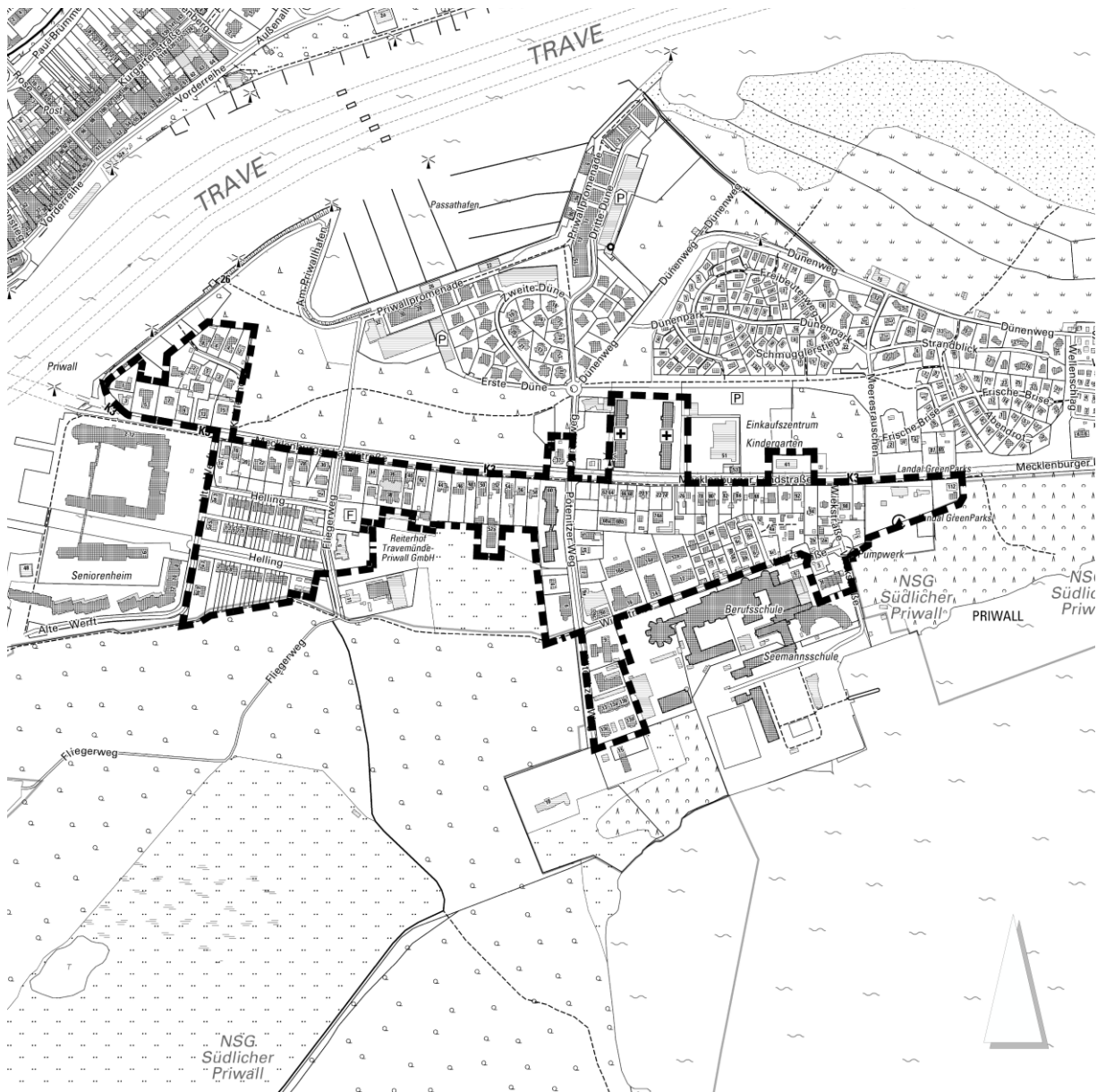
- a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.

**BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof –  
einschließlich Änderung der Bebauungspläne  
33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00-I**Entwurf zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 15. August 2022





## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	2
1.3	Planungsrechtliche Verfahren	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Entwicklung von Ferien- und Nebenwohnungen in Travemünder Wohngebieten	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	10
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	10
3.6	Masterplan Travemünde	10
3.7	Touristisches Entwicklungskonzept Lübeck und Travemünde 2030 (TEK)	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Planung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	12
5.1.2	Ausschluss von Nebenwohnungen	13
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	14
6.2	Folgebedarfe Wohnen und im Bereich der technischen Infrastruktur	14
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz	14
6.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	15
8.	Finanzielle Auswirkungen	15
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	15
9.1	Verfahrensübersicht	15
9.2	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	16

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Alt-Travemünde/Rönnau. Bei den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Wohngebiete, die an Schwerpunktbereiche des Fremdenverkehrs einschließlich Fremdenbeherbergung an Ostsee und Trave anschließen und die daher einem erhöhten Umnutzungsdruck zu Ferienwohnen und Nebenwohnen unterliegen.

Der ca. 18,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 umfasst die auf der Halbinsel Priwall gelegenen Wohngebiete beiderseits der Mecklenburger Landstraße. Der Bebauungsplan schließt Teilflächen des Bebauungsplans 33.36.01 – Priwall-Werft / Rosenhof – sowie kleine Teilflächen der Bebauungspläne 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 –, 33.06.00 – Mecklenburger Landstraße 49 – 67 – und 33.37.00 – Priwall-Sportboothafen, Teilbereich I – ein.

Das Plangebiet wird im Norden weitgehend durch die Mecklenburger Landstraße begrenzt. Abweichend davon schließt das Plangebiet auch die nördlich dieser Straße gelegenen Wohngrundstücke Mecklenburger Landstraße 37, 41-47 und 61 sowie das Wohngebiet um den Kohlenhof ein. Im Süden geben Außenbereichsflächen (Wald, Reiterhof, Weide- und Brachflächen) sowie das Grundstück der Handwerkskammer den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze vor. Im Osten grenzt die Seniorenwohnanlage am Traveufer (Rosenhof) und der Kohlenhofkai an das Plangebiet an.

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Ausdehnung von ca. 500 m in Nord-Süd und ca. 1.200 m in Ost-West-Richtung.

#### Änderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde im Osten gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss um die Flächen des Campingplatzes Mecklenburger Landstraße 102-110, für die eine Entwicklung als Wohnbauflächen planungsrechtlich möglich ist, und um das benachbarte Grundstück Mecklenburger Landstraße 112 erweitert, die zusammen den räumlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die zunehmende Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen bzw. die Nutzung als Nebenwohnung vorwiegend für Freizeitzwecke in den Wohngebieten Travemündes. Darüber hinaus werden in den betroffenen Wohngebieten auch in wachsendem Maße Neubauvorhaben beantragt, die ganz oder teilweise durch Ferienwohnungen genutzt werden sollen bzw. als Nebenwohnungen erworben werden (siehe 2.2).

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und Nebenwohnungen und auch deren weitere Errichtung ist unter stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum für die Lübecker 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. Zudem ist bei einer ungebremsen Fortsetzung der Entwicklung der Charakter der betreffenden Gebiete als reine oder allgemeine Wohngebiete gefährdet.

Der Bauausschuss hat die Bauverwaltung mit Beschluss vom 16.11.2020 beauftragt, ein Gesamtkonzept für die planerische Steuerung von Ferien- und Nebenwohnungen in Travemünde zu entwickeln. Das mit Stand 07.10.2021 vorgelegte Konzept empfiehlt die Aufstellung einfacher Bebauungspläne für die Travemünder Wohngebiete einschließlich der Änderung bestehender Bebauungspläne in diesen Bereichen mit dem Ziel die Umwandlung von Wohnraum in Ferien- und Zweitwohnungen sowie deren Neuerrichtung zu begrenzen. Der vorliegende Bebauungsplan ist dabei einer von mehreren für Travemünder Wohngebiete aufzustellenden Bebauungsplänen.

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 ausgeschlossen ist.

Um zügig eine Handlungsgrundlage zu erhalten soll zunächst für die Bereiche mit dem größten Umnutzungsdruck begonnen werden. Hierzu gehören die Wohngebiete im Anschluss an die Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung an Ostsee und Trave. Zu diesen gehört auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

### **1.3 Planungsrechtliche Verfahren**

#### Aufstellung eines neuen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 abgesehen sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans in den Gebieten nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Da Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können und es sich beim Ausschluss von Nebenwohnungen lediglich um eine Unterart der weiterhin allgemein zulässigen Wohnnutzung handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Gleiches gilt für die Änderung der bestehenden qualifizierten Bebauungspläne 33.05.00 und 33.36.01, in denen die Wohngrundstücke jeweils als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sind.

Für die im Geltungsbereich der Bebauungspläne 33.06.00 und 33.37.00 gelegenen Baugrundstücke stellt sich die Situation insofern anders dar, weil die überplanten Baugrundstücke entgegen ihrer tatsächlichen Wohnnutzung als Mischgebiete gemäß § 6 festgesetzt sind. Da die für den Mischgebietscharakter erforderliche nahezu gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe hier aufgrund der Wohnnutzung realistischer Weise nicht hergestellt werden kann, ist die MI-Festsetzung funktionslos (siehe auch 2.4). Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist daher – wie bei den Gebieten nach § 34 BauGB – von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB auszugehen, sodass Ferienwohnungen und sonstige Be-

herbergungsbetriebe auch hier nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die vorgesehenen Einschränkungen für Ferien- und Nebenwohnungen ändern somit den bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit dem weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie dem Ausschluss von Nebenwohnungen lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ansonsten nach §34 BauGB. Bei den bestehenden qualifizierten Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit ansonsten nach den nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

### Änderung vorhandener Bebauungspläne

Folgende teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans liegenden vorhandenen Bebauungspläne werden durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen geändert bzw. ergänzt.

33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 –

33.06.00 – Mecklenburger Landstraße 49 – 67 –

33.36.01 – Priwall-Werft / Rosenhof –

33.37.00 – Priwall-Sportboothafen, Teilbereich 1 –

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Anfang des 20. Jh. war der Priwall weitgehend unbebaut. Ein großer Teil der villenartigen Bebauung südlich der Mecklenburger Landstraße entstand in den 20er und 30er Jahren. Die sonstige überwiegende Bebauung stammt aus der Nachkriegszeit.

Das Plangebiet setzt sich aus verschiedenen Wohngebieten zusammen. Am westlichen Rand nördlich der Mecklenburger Landstraße befindet sich die kleine Wohnsiedlung Kohlenhof bestehend aus 10 eingeschossigen Einfamilienhäusern, die bis auf einen Flachdachbau mit Satteldächern errichtet wurden. Entlang der Mecklenburger Landstraße stehen an dieser Stelle mehrere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach. Am Westende bilden zwei dieser Gebäude den Fährvorplatz auf dem ein Buspavillon mit Friseur und öffentlicher Toilette steht.

Das Südwestende des Plangebiets wird von einer homogenen zweigeschossigen Wohnsiedlung gebildet. Am Westrand entlang der Straße Alte Werft stehen vier Punkt-Mehrfamilienwohnhäuser mit Walmdächern. Östlich davon befindet sich eine Reihenhaus-siedlung mit Satteldächern um die Straße Helling.

Südlich entlang der Mecklenburger Landstraße ist die Bebauung im Westen noch überwiegend von sehr heterogener Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Giebel- und Traufständigkeit wechseln sich ab, es herrschen Satteldächer vor. In den letzten Jahren wurden einige größere Mehrfamilienhäuser teilweise mit Flachdach errichtet. An der Kreuzung Mecklenburger Land-

straße/Pötenitzer Weg/Dünenweg befindet sich in der Südwestecke ein Suchttherapie-Zentrum und gegenüber ein einzelnes Mehrfamilienhaus. Auf der Nordseite der Mecklenburger Landstraße östlich des Dünenwegs folgt dann ein Parkhaus für die Ferienhaussiedlung im Norden außerhalb des Plangebiets, anschließend folgt östlich das alte Priwall-Krankenhaus, das aktuell als Lager genutzt wird, dann ein großer Lebensmittelmarkt mit Parkplatz, ein Wohnmobilstellplatz und schließlich ein einzelnes Mehrfamilienhaus.

Südlich der Mecklenburger Landstraße östlich des Pötenitzer Wegs sind zwei neue Mehrfamilienhäuser gebaut worden. Anschließend folgen entlang der Straße zunächst trauf- dann giebelständig fast durchgängig Einfamilienhäuser. Am östlichen Ende befindet sich zunächst ein Campingplatz und schließlich ein letztes Wohnhaus vor dem Wald mit großem eingeschossigem Nebengebäude, das als Restaurant genutzt wurde.

Südlich jenseits der Randbebauung der Mecklenburger Landstraße befindet sich ein sehr heterogenes Wohngebiet. Entlang des Pötenitzer Wegs und am Westteil der Wiekstraße besteht dieses aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern und leicht geneigten Walmdächern am Pötenitzer Weg sowie Satteldächern an der Wiekstraße. Der Ostteil nördlich der Wiekstraße ist mit einer sehr kleinteiligen und dichten Einfamilienhaussiedlung bebaut. Ein Bereich ist hier mit homogenen kleinen kubischen Häusern mit Flachdach bebaut. Weiter östlich ist eine kleine Wochenendaussiedlung integriert. Am südöstlichen Ende der Wiekstraße befindet sich noch ein freistehendes Einfamilienhaus sowie eine Reihenhausszeile. Außerhalb des Plangebiets südlich der Wiekstraße liegt ein großer Berufsschulkomplex.

Andere Nutzungsarten neben Wohnen und gewerblichen Ferienwohnungen sind im Plangebiet kaum vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein Restaurant, eine Bäckerei mit Bistro und einen Friseursalon am Fährplatz sowie eine Segelmacherei, eine Werbeagentur und die Naturwerkstatt Priwall.

Nutzungen für den Gemeinbedarf sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schulen und Kindergärten befinden sich auf der anderen Traveseseite, ebenso wie das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde (Vorderreihe) mit seinen Geschäften und Angeboten der Nahversorgung. Der Naturstrand Priwall befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m.

Im Plangebiet ist von ca. 70 bis 80 Ferienwohnungen und –häusern auszugehen (siehe 2.2). Mit genauer Lage ermittelt wurden etwa 50 Ferienwohnungen aus der Liste der Kurbetriebe, aus Internetportalen und Bestandsaufnahme vor Ort. Bei Geschosswohnungsbauten ist die Zahl der Ferienwohnungen meist nicht sicher ermittelbar. Außerdem sind Ferienhäuser und -wohnungen von außen nicht immer erkennbar. Aufgrund dieser ungenauen Erfassung erfolgt keine Auflistung oder Darstellung vorhandener Ferienwohnungen.

Weiterhin gibt es im Plangebiet rund 130 gemeldete Nebenwohnungen (Stand 05.2022).

## **2.2 Entwicklung von Ferien- und Nebenwohnungen in Travemünder Wohngebieten**

Das Angebot an Beherbergungsunterkünften für Touristen hat in Travemünde in den letzten Jahren durch zahlreiche Großprojekte stark zugenommen (Ferienaussiedlung Priwall Strand, Beach-Bay-Ferien-apartments und Slow-Down-Hotel [vormals Priwall Waterfront], Aja-Hotel und Apartmenthaus). 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).

Diese Vorhaben befinden sich vor allem in den Bereichen, in denen aufgrund der bestehenden besonderen Fremdenverkehrsfunktion auch künftig Ferienwohnungen uneingeschränkt zulässig sein sollen. Die unmittelbaren Wasserlagen an Ostsee und Trave bilden im Wesentlichen den Schwerpunktbereich für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung in Travemünde. In diesen Bereichen sind Einschränkungen für Ferienwohnungen nicht erforderlich, bzw. auch nicht zweckmäßig. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Gebiete:

- Inneres Kurgebiet vom Grünstrand bis zur Travepromenade (Bereich der Fremdenverkehrssatzung von 1990),
- Bereich Vorderreihe bis zum Fischereihafen,
- Ferienwohnresort Beach Bay und Ferienhaussiedlung Priwall Strand (ehem. Priwall Waterfront).

Wie in den übrigen Ostsee-Gemeinden 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 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wie in Einfamilienhäusern, wobei bei letzteren nicht selten das gesamte Wohnhaus in eine oder mehrere Ferienwohnungen umgewandelt wird. Die Umnutzungen beschränken sich dabei nicht allein auf strandnahe Wohnlagen, sondern betreffen auch die weiter entfernt gelegenen Wohngebiete.

Die Anzahl von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen in Travemünde insgesamt sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.41.00 kann auf der Grundlage der vorliegenden Daten nur näherungsweise ermittelt werden. Die Statistik des Kurbetriebs Travemünde erfasst lediglich die Zahl der Gästebetten in den Ferienwohnungen.

#### ca. 8.000 Haushalte mit Erstwohnsitz in Travemünde

Gemäß amtlicher Statistik der Hansestadt Lübeck waren mit Stand 31.12.2020 insgesamt 13.463 Einwohner:innen mit Erstwohnsitz (alleiniger Wohnsitz oder Hauptwohnsitz) gemeldet. In Anwendung des gängigen Haushaltsschlüssels verteilten sich diese gemäß amtlicher Statistik auf 7.977 Haushalte bzw. Wohneinheiten (Wohnungen oder Häuser).

#### zzgl. rd. 1.300 Nebenwohnungen in Travemünde

Darüber hinaus weist die amtliche Statistik mit Stand 31.12.2020 für Travemünde 1.390 gemeldete Nebenwohnsitze aus. Da bei Nebenwohnsitzen im Unterschied zu Hauptwohnsitzen in der Regel nicht alle Personen eines Haushalts, sondern nur der/die Eigentümer:in selbst mit Nebenwohnsitz angemeldet ist, ist davon auszugehen, dass die Anzahl der auf Nebenwohnsitze entfallenden Wohnungen weitestgehend der Anzahl der gemeldeten Nebenwohnsitze entspricht. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass in Travemünde insgesamt rd. 1.300 Wohnungen nur temporär als eigengenutzte Ferien- und Wochenenddomizile genutzt werden, was bei einer Gesamtzahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten (Haupt- und Nebenwohnsitze) in Travemünde von ca. 9.300 einem Anteil von ca. 15 % entspricht.

### ca. 2.000 Ferienwohnungen in Travemünde

Gemäß Statistik des Kurbetriebs Travemünde sind dort mit Stand Januar 2022 insgesamt rd. 5.500 Betten gemeldet, für die Kurabgaben gezahlt werden. Da die Kurabgaben-Statistik keine Angaben dazu enthält, wie sich die Anzahl der angebotenen Betten auf Ferienwohneinheiten verteilt, muss hier ersatzweise mit Annahmen gerechnet werden, um die Anzahl der insgesamt in Travemünde für die Fremdenbeherbergung zur Verfügung stehenden Ferienwohnungen zu ermitteln. Geht man davon aus, dass Ferienapartments in Apartmenthäusern und in privaten Unterkünften im Durchschnitt über 2,5 bis 3 Schlafplätze pro Einheit verfügen, während bei Ferienwohnhäusern von durchschnittlich 4 bis 5 Betten je Ferienhaus auszugehen ist, ergibt sich für Travemünde eine überschlägig ermittelte Gesamtzahl von ca. 2.000 Ferienwohnungen.

Wie die Statistik des Kurbetriebes zeigt, liegt der Großteil dieser Ferienwohnungen in Apartmenthäusern (Aja, Beach Bay etc). bzw. in der gewerblichen Ferienhausanlage Priwall Strand. Unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen beläuft sich die Anzahl der Ferienwohnungen in diesen (Groß-)Anlagen auf ca. 1.200 Ferienwohnungen. Diese liegen sämtlich außerhalb der Geltungsbereiche der aufzustellenden Bebauungspläne.

In privaten Unterkünften ist somit für Travemünde insgesamt von ca. 800 Ferienwohnungen auszugehen. Etwa 50 % dieser Ferienwohnungen liegen dabei innerhalb des zentralen Kurgebietes oder anderen Stadtgebieten, die durch die aufzustellenden Bebauungspläne nicht berührt werden.

Der Anteil der Ferienwohnungen in Wohngebäuden von ca. 800 in Travemünde entspricht bei der Gesamtzahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten (Haupt- und Nebenwohnsitze) von ca. 9.300 einem Anteil von ca. 8,5 %.

Zusammen mit dem ca. 15 % Nebenwohnungsanteil bedeutet das, dass in Travemünde bereits fast ein Viertel der Wohneinheiten und etwa ein Fünftel der für Dauerwohnnutzung geeigneten Wohneinheiten nur temporär und größtenteils von häufig wechselnden Nutzer:innen-gruppen bewohnt sind, Tendenz steigend.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 wurde die Anzahl der Ferienwohnungen überschlägig (durch Auswertung der Kurbetriebestatistik, von Internetportalen und örtliche Begehung) mit 70 bis 80 Ferienwohnungen ermittelt. Die amtliche Meldestatistik weist zudem mit Stand 05/2022 rund 130 gemeldete Nebenwohnungen für das Plangebiet aus.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Privateigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

### Überwiegend unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 gelten bisher überwiegend keine Bebauungspläne (zu den Ausnahmen siehe unten). Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ergibt sich im unbeplanten Innenbereich 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.

Die überplanten Wohngebiete im sogenannten unbeplanten Innenbereich sind als allgemeine Wohngebiete nach § 4 der BauNVO einzustufen. Die Zulässigkeitsprüfung für Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart ist in diesen Fällen die gleiche wie bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

In allgemeinen Wohngebieten können Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Versagung ist jedoch nur dann möglich, wenn der Gebietscharakter durch die Zulassung neuer Ferienwohnungen nicht mehr gewahrt wird oder städtebaulich-architektonische Besonderheiten eine Versagung rechtfertigen, wie die Nutzung ganzer Reihenhäuser für Ferienwohnen aufgrund des hohen nachbarlichen Störpotentials, das sich aus dem engen Nebeneinander der Wohn- und Außenwohnbereiche ergibt und dies gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot verstößt.

Eine wirkungsvolle Begrenzung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen sowie die Errichtung von neuen (Wohn-)Gebäuden mit Ferienwohnungen oder auch von Hotels und Pensionen kann bauplanungsrechtlich nur durch die Steuerung über Bebauungspläne erreicht werden.

#### Rechtswirksame Bebauungspläne

Die bestehenden Bebauungspläne setzen in den Änderungsbereichen innerhalb des Plangebiets die Baugrundstücke überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO oder als Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO fest. Ferienwohnungen werden in den Festsetzungen der Bebauungspläne für die Änderungsbereiche nicht ausdrücklich als eigene Nutzungsart genannt. Auch in den §§ 4 und 6 der BauNVO sind Ferienwohnungen nicht als eigenständige Nutzungsarten aufgeführt. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergibt sich dementsprechend mittelbar aus der planungsrechtlichen Einstufung von Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 (WA), als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (WA) oder als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 (MI) und den diesbezüglichen Festsetzungen in den betreffenden Bebauungsplänen.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 33.10.00 gelten bereits die Bebauungspläne 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 –, 33.06.00 – Mecklenburger Landstraße 49 – 67 –, 33.36.01 – Priwall-Werft / Rosenhof – und 33.37.00 – Priwall-Sportboothafen; Teilbereich I –, die vollständig oder in Teilen in den Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00 einbezogen werden.

Der Bebauungsplan 33.36.01 setzt die in den Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00 aufgenommenen Wohnbaugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Durch den Ausschluss sämtlicher in § 4 Abs. 3 BauNVO genannter Nutzungen sind hier Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe unzulässig.

Das in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 aufgenommene Wohngrundstück Mecklenburger Landstraße 37 setzt der B-Plan 33.05.00 ebenfalls als WA fest, hier jedoch ohne den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und sonstigen gewerblichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, sodass Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier ausnahmsweise zugelassen werden können. Unter Berücksichtigung der im übrigen Plangebiet des B-Plans 33.05.00 festgesetzten Sondergebiete für die

Fremdenbeherbergung soll hier jedoch von der Ausnahmeregelung kein Gebrauch gemacht werden.

Die im Geltungsbereich der Bebauungspläne 33.06.00 gelegenen wohngenutzten Baugrundstücke südlich der Wiekstraße (beiderseits der Handwerkskammer) werden entgegen der ausschließlichen Wohnnutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für das Grundstück Mecklenburger Landstraße 33.37.00, das als neben einem Sondergebiet „Nahversorgung“ gelegenes Einzelgrundstück ebenfalls als MI festgesetzt ist. Da die für den Mischgebietscharakter erforderliche nahezu gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe hier aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung realistischer Weise nicht hergestellt werden kann, ist die MI-Festsetzung als funktionslos anzusehen. Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist daher – wie bei den Gebieten nach § 34 BauGB – von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB auszugehen, sodass Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe auch hier nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die vorgenannten Bebauungspläne unterscheiden bezüglich der Wohnnutzung nicht zwischen der Nutzung als Haupt- oder Nebenwohnung, sodass Nebenwohnnutzungen mit einem überwiegenden Wohnnutzungsleerstand bisher nicht ausgeschlossen sind.

### **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 das Plangebiet teilweise als gemischte Bauflächen und teilweise als Wohnbaufläche dar. Vor dem Hintergrund dass Teile der ursprünglich zur gemischten Baufläche gehörenden Flächen des ehemaligen Priwall-Krankenhauses im Zuge der 124. Änderung des FNP (Sonderbaufläche für Nahversorgungseinrichtungen, Bootslager und Stellplätze) aus der Darstellung gemischter Bauflächen entfallen ist und die Baugrundstücke südlich der Mecklenburger Landstraße als nahezu ausschließlich wohngenutzte Teile der gemischten Baufläche anzusehen sind, entspricht die beabsichtigte Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten auf gemischten Bauflächen des FNP dem Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB.

#### **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 Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sowie durch die temporäre Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitze mit häufigem Wohnungsleerstand wird die Deckung dieses Bedarfs in Travemünde 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 2030 stellt für die touristische Entwicklung des Seebades, 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 werden 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 des Bebauungsplans 32.40.00 ist die Erhaltung der Wohnfunktion der überplanten Wohnquartiere sowie der Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung und vor Störung nachbarschaftlicher Bezüge. Damit dient die Aufstellung des Bebauungsplans auch den in den Stadtentwicklungskonzepten formulierten Zielen der Schaffung bzw. Erhaltung bedarfsgerechten Wohnraums sowie der Erfüllung des im Wohnungsmarktbericht festgestellten Wohnraumbedarfs. Es fehlen insbesondere bezahlbare Wohnangebote, nicht zuletzt für das für Travemünde wichtige Personal in der Touristikbranche. Bei einer abzusehenden weiteren Umwandlung von Dauerwohnen in Ferien- oder Nebenwohnungen sind mittel- bis langfristig zudem weitere damit zusammenhängende städtebauliche Missstände zu befürchten, wie etwa eine Unterauslastung von sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas). Langfristig soll der Erhalt des Gebietscharakters der überplanten Gebiete als Wohnquartiere sichergestellt werden.

Da die touristische Entwicklung Travemündes auf die an Ostsee und Trave gelegenen Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung konzentriert und die Wohngebiete in ihrer vorrangigen Wohnfunktion erhalten werden sollen, sollen künftig auch keine sonstigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen und Hotels in den überplanten Wohngebieten neu entstehen können. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben aller Art kann auch die Errichtung kleiner Beherbergungsbetriebe und deren spätere Umwandlung in Ferienapartments ausgeschlossen werden.

Der Erhalt des Gebietscharakters der überplanten Wohngebiete soll durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes sichergestellt werden. Dabei geht es gleichermaßen um den Ausschluss der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen wie um den Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben bei der Errichtung neuer (Wohn-)Häuser.

Darüber hinaus soll künftig auch die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitz im Falle der Veräußerung und/oder Neuvermietung ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist jedoch unabhängig vom Ausschluss von Nebenwohnungen selbständiges und grundsätzliches Planungsziel.

Die bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans sollen dahingehend ergänzt werden bzw. sollen bei solchen, die bereits Festsetzungen zum vollständigen oder teilweisen Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes enthalten, im Sinne der Gleichbehandlung mit den übrigen Bereichen entsprechend angepasst und vereinheitlicht werden.

Für die bestehenden Beherbergungsbetriebe sowie die meisten bestehenden Ferienwohnungen und Nebenwohnungen gilt ein weitgehender Bestandsschutz (siehe 6.4). Neue Ferienwohnungen sowie die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen sollen ansonsten künftig nur noch als untergeordnete Teilnutzungen in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise zulassungsfähig sein.

Um Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nebenwohnungen ausschließen zu können, ist die Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendig. Unabhängig von der Baugebietsfestsetzung sollen für alle Baugebiete die gleichen Einschränkungen für Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen und für Nebenwohnsitze gelten.

## **5. Inhalt der Planung**

Der Bebauungsplan 33.10.00 ist für die bisher unbepplanten Bereiche ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da er lediglich die Art der Nutzung zeichnerisch und textlich festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den in § 34 BauGB genannten Kriterien des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

Für die teilweise im Plangebiet liegenden Geltungsbereiche der qualifizierten Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00- ist der Bebauungsplan 33.10.00 hingegen ein Änderungsbebauungsplan, der die Art der Nutzung zeichnerisch und textlich neu festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Festsetzungen der (nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung) geänderten Ursprungsbebauungspläne.

Der Bebauungsplan beschränkt sich bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf Baugebiete gemäß BauNVO, da nur hier ein Regelungsbedarf für Ferienwohnungen und sons-

tige Beherbergungsbetriebe sowie für Nebenwohnungen besteht. Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für den Gemeinbedarf (Freiwillige Feuerwehr Priwall) setzt der Bebauungsplan hingegen nicht fest.

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur werden sämtliche Baugrundstücke im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans 33.10.00 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für die bisher im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelegenen Grundstücke wie für die Grundstücke in den Änderungsbereichen bestehender Bebauungspläne.

Die Festsetzung des bisher unbeplanten Grundstücks Mecklenburger Landstraße 41-47 (zuletzt durch das Stadtarchiv genutzte Teile des ehemaligen Priwall-Krankenhauses) als WA trägt der beabsichtigten Umnutzung der Bestandsgebäude als Wohngebäude Rechnung. Das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück soll dementsprechend in Kürze für eine Wohnnutzung ausgeschrieben werden.

Für die im Änderungsbereich des Bebauungsplans 33.36.01 gelegenen Baugrundstücke (Bereich zwischen den Straßen Alte Werft und Fliegerstraße) bleibt die bisherige WA-Festsetzung unverändert. Gleiches gilt für das Grundstück Mecklenburger Landstraße 37, das im Änderungsbereich des B-Plans 33.05.00 liegt.

Für die wohngenutzten Grundstücke südlich der Wiekstraße (im Änderungsbereich des B-Plans 33.37.00) sowie Mecklenburger Landstraße 61 (im Änderungsbereich des B-Plans 33.6.00) werden die bisherigen Festsetzungen als Mischgebiete nach § 6 BauNVO durch den Bebauungsplan 33.10.00 in WA-Festsetzungen geändert wird.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, sodass die vorhandenen Nutzungen weiterhin ausgeübt werden können und Möglichkeiten für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnah Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote weiterhin geschaffen werden können.

#### Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen

Im Plangebiet, das insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Für die zwischen den Straßen Alte Weft und Fliegerweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.36.01 gelegenen Baugrundstücke galt dieser Ausschluss schon mit dem bestehenden Bebauungsplan. Für die Änderungsbereiche der B-Pläne 33.05.00, 33.06.00 und 33.37.00, die Ferienwohnungen bisher nicht ausgeschlossen haben, wird dies durch Ersatz bestehender Festsetzungen bzw. Aufnahme neuer Festsetzungen entsprechend geändert sowie mit der ausdrücklichen Nennung von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO deren Unzulässigkeit klargestellt.

Abweichend vom generellen Ausschluss von Ferienwohnungen kann in freistehenden Einfamilienhäusern die untergeordnete Teilnutzung von Räumen oder einer Einliegerwohnung zur

Ferienwohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei muss sich die Ferienwohnnutzung räumlich deutlich der Hauptwohnnutzung unterordnen, wovon bei einem Anteil von maximal 40 % an der Gesamtwohnfläche ausgegangen wird. In Reihenhäusern und in Doppelhäusern steht hingegen das Rücksichtnahmegebot einer Ferienwohnnutzung aufgrund der potenziellen Störung benachbarter schutzbedürftiger Wohnnutzungen regelmäßig entgegen. Aufgrund des engen Nebeneinanders der Nutzungen und insbesondere der Nutzung der Außenwohnbereiche durch wechselnde Personengruppen sind Störungen des Wohnens nicht auszuschließen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern mit ihren größeren Freiflächen und Abständen ist eine solche Nutzung eher vertretbar. Hierzu trägt auch die stärkere soziale Kontrolle des Ferienwohnens als untergeordnete Teilnutzung durch die Vermietenden selbst oder einen Hauptmietenden und dauerhaften Bewohnenden des Hauses bei.

### Ausschluss von Nebenwohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenwohnungen, die zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind, weitestgehend ausgeschlossen (siehe hierzu 5.1.2).

#### **5.1.2 Ausschluss von Nebenwohnungen**

Im Plangebiet wird die Nutzung von Wohngebäuden oder Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung ausgeschlossen, um zu verhindern, dass weiterhin Wohnraum für die dauerhafte Wohnnutzung verloren geht. Da Nebenwohnungen die überwiegende Zeit des Jahres leerstehen, hat diese Art der Nutzung negative Auswirkungen auf den Charakter und die Funktion der Wohngebiete und die Nachbarschaft. Mögliche Folgen in Form einer mangelnden Auslastung sozialer Infrastruktur sind aufgrund des in der Regel längeren Leerstands noch stärker als bei Ferienwohnungen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Wohngebiete als Baugebiete im Sinne der BauNVO ist bei einer weiteren Zunahme von Nebenwohnungen auf Dauer gefährdet.

Auf Grundlage dieser besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Nebenwohnungen werden in diesem Zusammenhang als bestimmte Art der in den Baugebieten allgemein zulässigen Wohnnutzung eingeordnet. Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2017 wurden Nebenwohnungen im § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB 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 als eindeutig bestimmter und abgrenzbarer Unterart von Wohnnutzung erfolgt hier der Ausschluss von Nebenwohnungen, soweit diese zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind.

Auch die Nutzungskategorien Wochenend- und Ferienhausgebiete des § 10 BauNVO unterstreichen die Abgrenzung des Wohnens für Erholungszwecke vom Dauerwohnen. Ein Wochenendhaus dient zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit. In Abgrenzung zum Ferienhaus wird das Wochenendhaus nicht überwiegend von einem wechselnden Personenkreis genutzt. Dies entspricht der Definition der Nutzung einer selbst genutzten Nebenwohnung überwiegend zu Erholungszwecken („Wochenendwohnung“).

Abweichend vom generellen Ausschluss von Nebenwohnungen kann eine Wohnung durch Eigentümer:innen auch künftig selbst als Nebenwohnung für den persönlichen Eigenbedarf (um)genutzt werden, wenn sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand. Diese Regelung gilt im Sinne der Gleichbehandlung

unabhängig von den persönlichen Erwerbsgründen für alle Eigentümer:innen. Hierdurch soll der Vertrauensschutz gewährleistet werden in Fällen, in denen im Vertrauen auf eine bisher zulässige Nebenwohnnutzung eine Wohnung erworben wurde, z.B. um diese später als Teil-Altersruhesitz zu nutzen.

Darüber hinaus soll auch die Weitergabe einer Nebenwohnnutzung im engeren Familienkreis ermöglicht werden, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wird und die betreffende Wohnung anschließend durch Verwandte ersten oder zweiten Grades (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkelkinder und Geschwister) ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 nachgenutzt werden soll. Dabei darf die vorherige Nutzung als Nebenwohnung nicht länger als sechs Monate zurückliegen.

Durch die beiden Abweichungstatbestände wird über den reinen Bestandsschutz ein über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Vertrauensschutz für all jene Eigentümer:innen berücksichtigt, die sich vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits im Eigentum der betreffenden Wohnung befanden. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden, ohne dass hierdurch die Wirkung der Festsetzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen unterlaufen wird, da es sich bei den aufgeführten Abweichungsvoraussetzungen um einige wenige Einzelfälle handelt.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird vorhandener Wohnraum für Dauerwohnen vor Umwandlung in Ferienwohnungen oder sonstige Beherbergungsbetriebe sowie Nebenwohnungen geschützt. Da auch bei Neuerrichtung von Wohngebäuden lediglich Wohnraum für die dauerhafte Wohnnutzung hergestellt werden darf, ist mit positiven Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung zu rechnen.

### **6.2 Folgebedarfe Wohnen und im Bereich der technischen Infrastruktur**

Da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird und die vorhandenen Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen sowie Nebenwohnungen weitestgehend weitergenutzt werden können, ergeben sich keine Folgebedarfe aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Dadurch, dass eine weitere Umwandlung von Dauerwohnen in temporäre Wohnformen in Zukunft verhindert wird, wird jedoch die Auslastung vorhandener Wohnfolgeeinrichtungen gesichert.

### **6.3 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz**

Die vorgesehene Aufstellung bzw. Änderung der Bebauungspläne hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da mit den Bebauungsplänen keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und damit keine Nutzungsintensivierung vorbereitet wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Bebauungspläne praktisch nicht in ausgeübte Nutzungen eingreifen (siehe Bestandsschutz unter 6.4).

Durch den Schutz von vorhandenem Wohnraum wird der Druck zu weiterer Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht erhöht und somit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf Umwelt und Klimaschutz.

## 6.4 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Ferienwohnnutzungen oder sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie genehmigt sind (formeller Bestandsschutz).

Dieser Bestandsschutz gilt auch dann, wenn für die entsprechenden Nutzungen bisher keine Baugenehmigungen erteilt wurden, die Nutzung aber zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig war (materieller Bestandsschutz).

Für Hotels und Pensionen kann in der Regel von einer entsprechenden Baugenehmigung und damit von formellem Bestandsschutz ausgegangen werden. Die überwiegende Anzahl der Ferienwohnungen fallen aufgrund der in den meisten Fällen nicht vorhandenen Baugenehmigung unter den materiellen Bestandsschutz. Ausgeübte Nebenwohnnutzungen waren bisher in Wohngebäuden grundsätzlich und ohne Einschränkung als Unterart des Wohnens zulässig und genießen somit uneingeschränkt (materiellen) Bestandsschutz.

Keinen Bestandsschutz haben lediglich:

- Ferienwohnungen oder sonstige Beherbergungsbetriebe, die im Bereich bestehender Bebauungspläne liegen, die Ferienwohnen ausschließen (siehe. 2.4),
- Reihenhäuser, die als Ferienwohnungen genutzt werden, die nach § 34 BauGB keine Genehmigung erhalten hätten, sowie
- die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitze bei Neuvermietungen oder im Falle der Veräußerung an neue Eigentümer:innen (Zu den Ausnahmen für bestehende Eigentumsverhältnisse siehe 5.1.2).

Im Falle der Nutzung von Reihenhäusern als Ferienwohnung besteht im Regelfall kein materieller Bestandsschutz. Eine solche Nutzung ist und war aufgrund des Rücksichtnahmegebotes in der Regel nicht genehmigungsfähig, da durch wechselnde Personengruppen in Ferienwohnungen die potenzielle Störung benachbarter schutzbedürftiger Wohnnutzungen häufig gegeben und aufgrund des engen Nebeneinanders vor allem der Außenwohnbereiche bei Reihenhäusern nicht auszuschließen ist.

## 7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich

## 8. Finanzielle Auswirkungen

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

## 9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

### 9.1 Verfahrensübersicht

#### Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Der Bauausschuss hat am 07.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen (VO/2021/10616).

Die Änderung des Geltungsbereichs (siehe 1.1) wurde zusammen mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.03.2022 bis einschließlich 28.03.2022 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie durch das Einstellen der Unterlagen in das Internet über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von einigen Eigentümer:innen Bedenken zum Ausschluss von Nebenwohngen vorgebracht und mittelbar Ausnahmeregelungen für bestehende Eigentumsverhältnisse angeregt. Diese Anregungen werden durch Aufnahme einer entsprechenden Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen berücksichtigt (siehe unten sowie unter 5.1.2)

#### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil durch die Aufstellung und Änderung dieser Bebauungspläne keine neuen oder zusätzlichen Baurechte begründet werden.

#### Keine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 abgesehen.

#### Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Unter Berücksichtigung von Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 33.10.00 vorgebracht wurden, wurden die Entwürfe der Bebauungspläne 32.40.00, 32.41.00, 32.42.00 und 33.10.00 um Ausnahmeregelungen ergänzt, die eine Nebenwohnnutzung unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen. Diese Ausnahmeregelungen berücksichtigen für vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehende Eigentumsverhältnisse sowohl einen Vertrauensschutz im Hinblick auf eine spätere Eigennutzung als Nebenwohnung durch den/die Eigentümer selbst, als auch einen erweiterten Bestandsschutz für die Übertragung von Nebenwohnnutzungen im engeren Familienkreis (siehe 5.1.2).

## **9.2 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Fachgutachten sind für die Aufstellung der Bebauungspläne nicht erforderlich.

Lübeck, den 15. August 2022, Fachbereich 5, Planen und Bauen  
Bereich 5.610, Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4/ CHE