



► **Nr. VO/2022/11392**
öffentlich

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 32.41.00 - Moorredder / Fehlingstraße -
Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie Auslegungsbe-
schluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
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 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00, deren Aufstellung der Bauausschuss am 07.02.2022 beschlossen hat, wird gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss geringfügig geändert (Anlage 1). Dabei werden im Osten als Fuß- und Radweg bzw. private Grünfläche genutzte ehemalige Bahnflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die derzeitigen Nutzungen beibehalten werden sollen und dementsprechend eine Einbeziehung in die angrenzenden Baugebiete nicht in Betracht kommt.
Die zwischen den Baugrundstücken Fehlingstraße 38b und 40 gelegenen Flächen, die gemäß Aufstellungsbeschluss teilweise im Geltungsbereich des benachbarten (ebenfalls aufzustellenden) Bebauungsplans 32.42.00 lagen, werden vollständig diesem Bebauungsplan 32.41.00 zugeordnet.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 sowie die zugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2 bis 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00

sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.

4. 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 5

Anlagen:

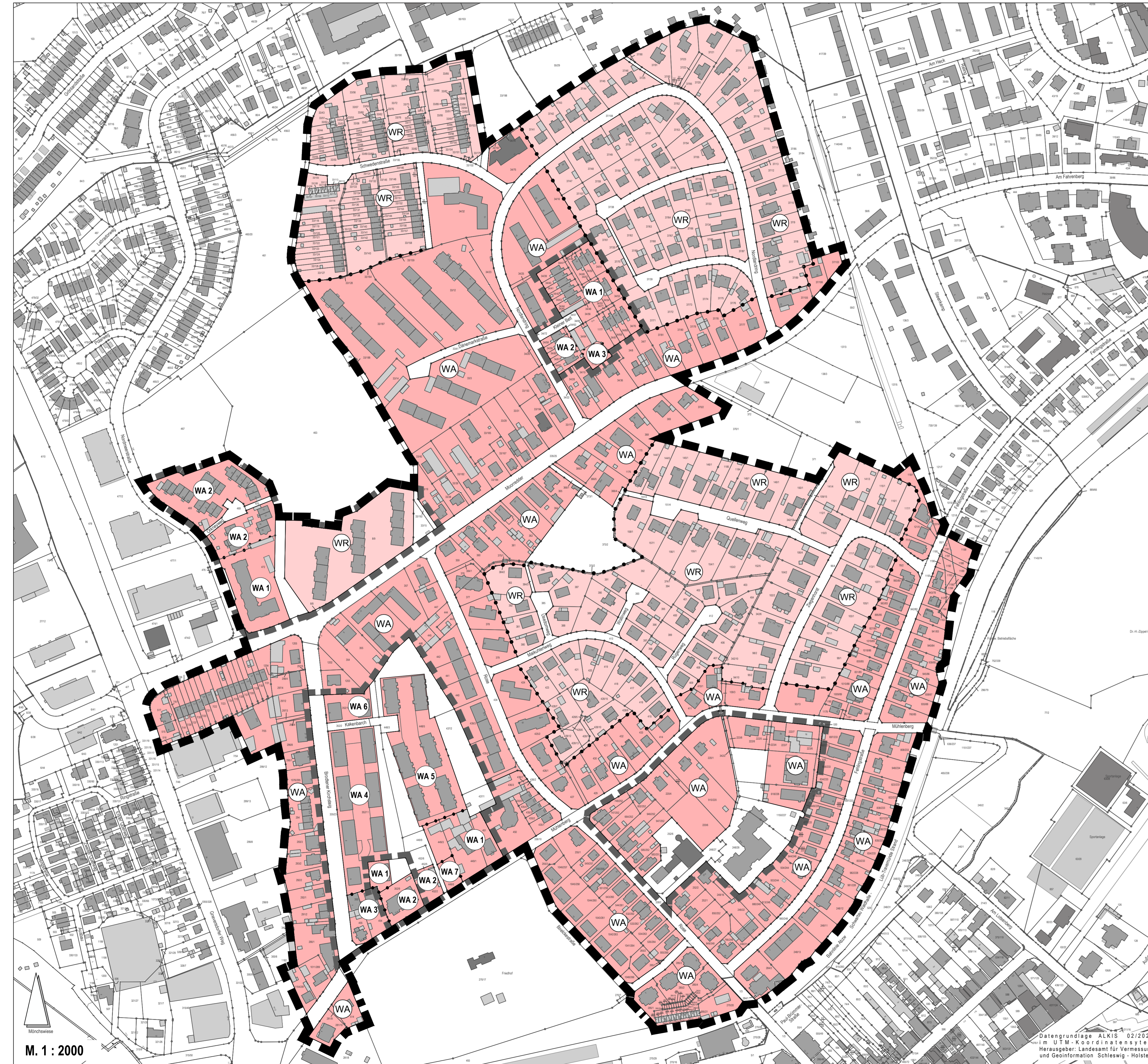
- 1 Übersichtsplan zur Änderung des Geltungsbereichs
- 2 Bebauungsplan 32.41.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen

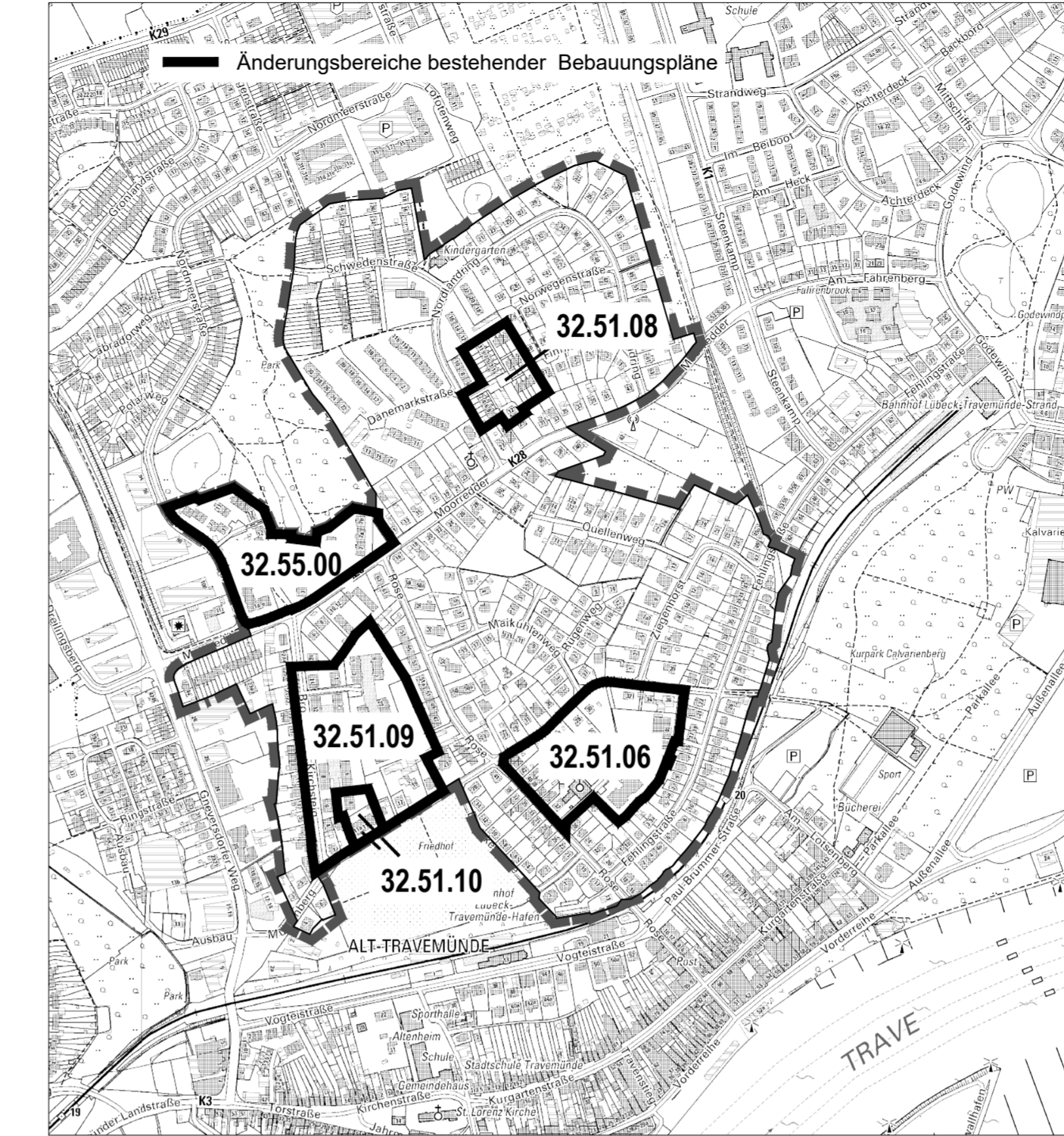


ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES 32.41.00

- -
 -
 -
- Geltungsbereich
 Bebauungsplan 32.41.00
- zu ändernde Teile der Geltungsbereichsgrenze
 zum Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2022



Übersichtsplan Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne



ZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Bauartungsverordnung (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 Planinhaltes (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)
 - WS** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne** 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10, 32.55.00 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß
- II. PLANGRUNDLAGE**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 - vorhandene Bebauung
 - Flurstücknummer
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze

TEIL B - TEXT

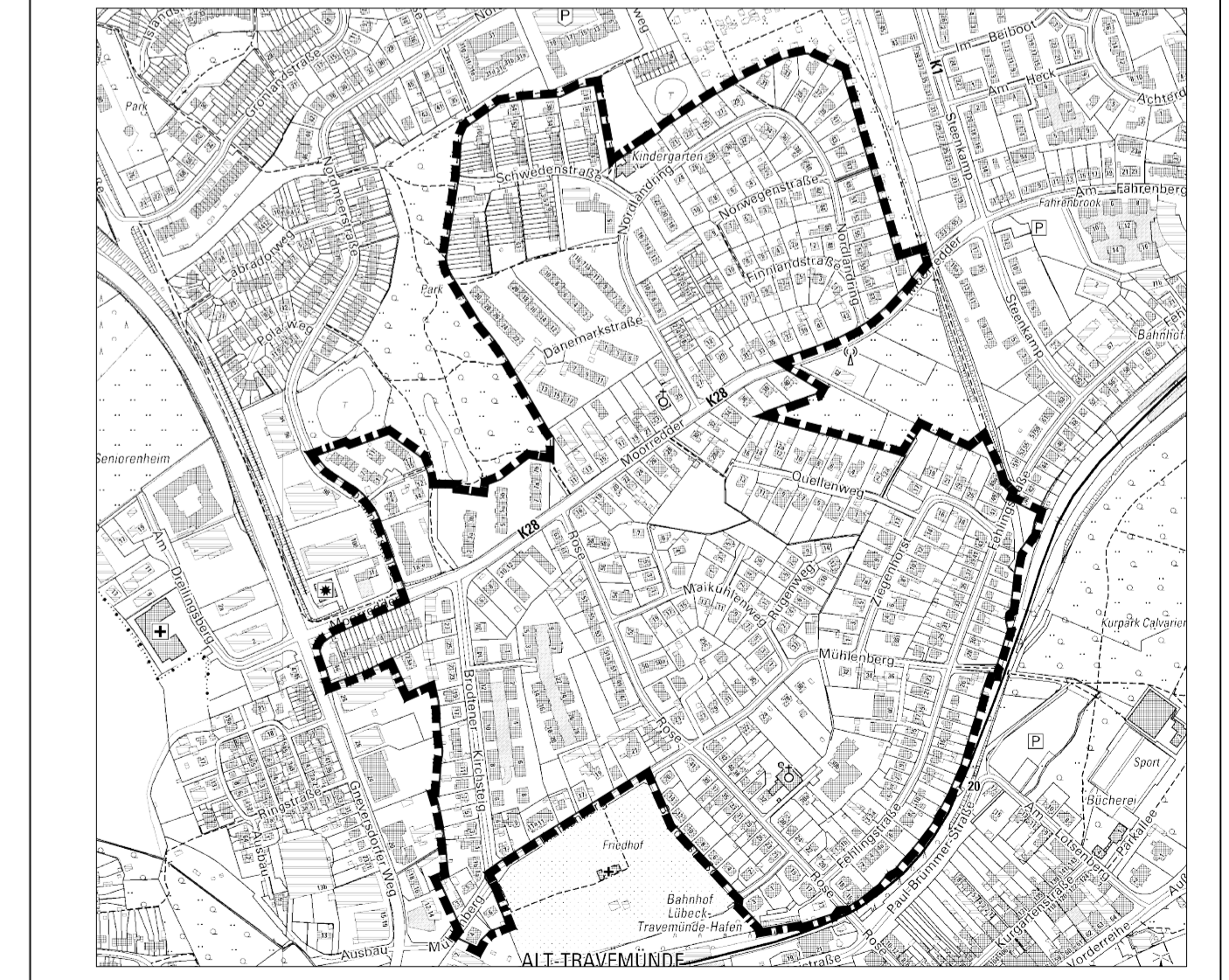
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAUGEBIETE AUSSERHALB DER ÄNDERUNGSBEREICHE NACH NUMMER II**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1** Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Erbeherbergungsgewerbes unzulässig.
- Abweichend hiervon kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnutzung 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
- 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,
 - 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 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 UND 32.55.00**
- 2.** In den Bebauungsplänen 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 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 2.3 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 gelten unverändert.
- 2.1** In den Bebauungsplänen 32.51.06 - Mühlenberg / Rose -, 32.51.08 - Moorredder / Nordlandring - sowie 32.51.10 - Moorredder / Brodter Kirchsteig / Mühlenberg - wird jeweils die textliche Festsetzung 1 durch die folgende Festsetzung 1.1 ersetzt und um die Festsetzung 1.2 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 Ferienwohnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnutzung 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 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
- 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
 - 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)
- 2.2** Im Bebauungsplan 32.51.09 - Moorredder / Brodter Kirchsteig / Mühlenberg - werden die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 durch die folgenden Festsetzungen 1.1 bis 1.2 ersetzt und um die Festsetzungen 1.3 und 1.4 ergänzt.
- 1.1** Im Teilgebiet WA 1 des allgemeinen Wohngebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO unzulässig.
- 1.2** In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 des allgemeinen Wohngebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.3** Abweichend von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- 1.4** 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
- 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
 - 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.
- 2.3** Im Bebauungsplan 32.55.00 - Grenvedorfer Weg / Sandbücken / Moorredder - werden die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 durch die folgenden Festsetzungen 1.1 bis 1.3 ersetzt und um die Festsetzung 1.6 ergänzt.
- 1.1** Im reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.2** Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig. Im Teilgebiet WA 1 sind darüber hinaus die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Im Teilgebiet WA 2 sind sämtliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.3** Abweichend von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 kann in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnutzung räumlich und funktional der Hauptwohnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- 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
- 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
 - 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.02.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abrufen in den Lübecker Nachrichten am 08.03.2022 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 32.41.00 - Moorredder / Fehlingstraße - 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 ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift abgegeben werden können, am ... in den Lübecker Nachrichten örtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszugebenden Unterlagen wurden unter www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/foerderung/auslegung.html 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 (7) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Lübeck, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schweig - Holstein
6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachvermessenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude, mit Stand vom ... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.	L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Lübeck, Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Bauordnung Im Auftrag
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 (entfachen) Beschluss gebilligt.	L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter
9. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgetriggt und ist bekannt zu machen.	Lübeck, Jan Lindner Der Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sitzungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfe (§ 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 mit dem ... in Kraft getreten.	Lübeck, Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Bauordnung Im Auftrag

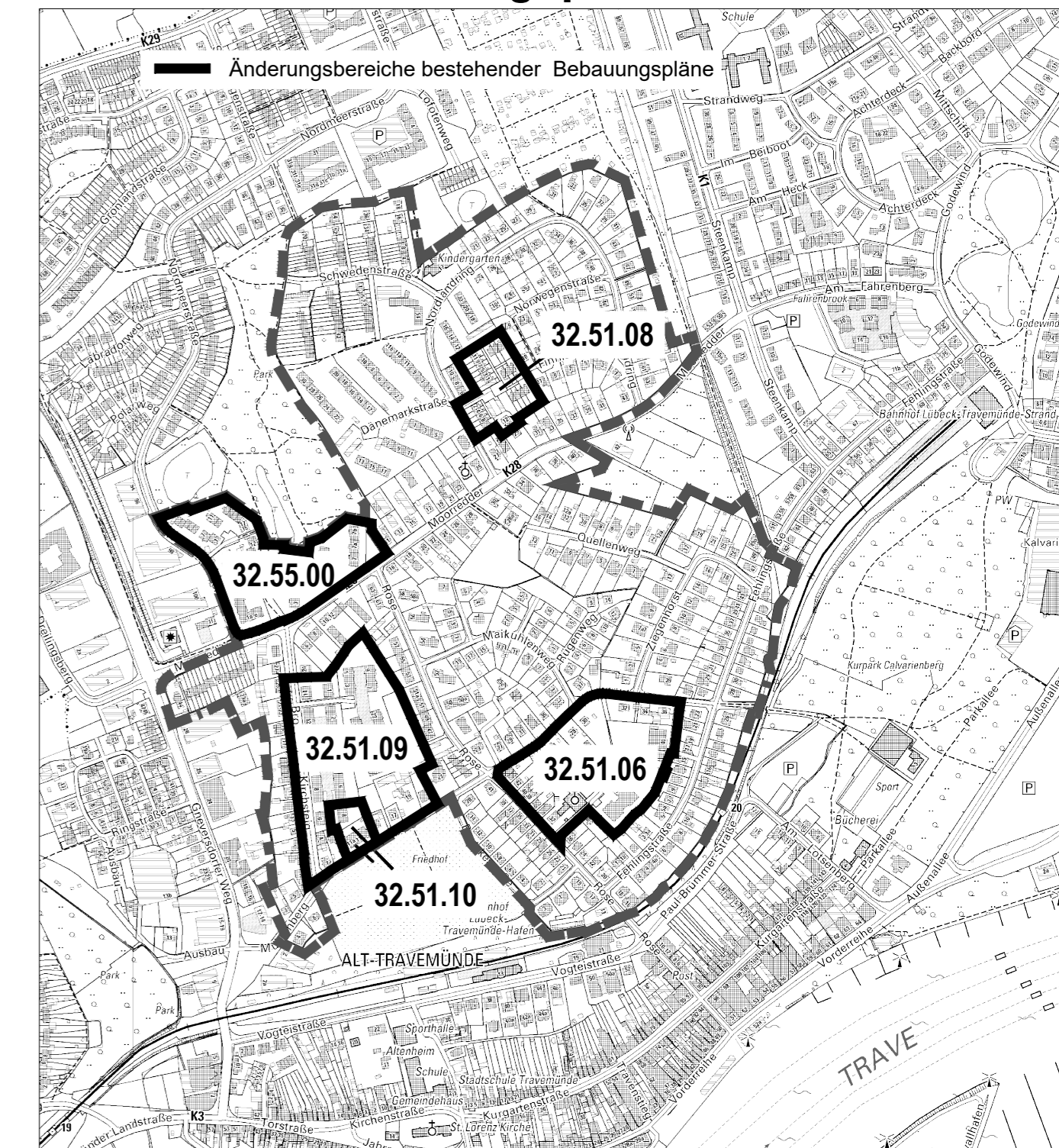
**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 32.41.00
MOORREDDER / FEHLINGSTRASSE
EINSCHLIEßLICH ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE
32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00**



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



Übersichtsplan Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (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 Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - 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)
- WS Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10, 32.55.00 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß

II. PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer

Bebauungsplan 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00**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 reinen Wohngebiet und 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 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 UND 32.55.00

2. In den Bebauungsplänen 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 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 2.3 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 gelten unverändert.

- 2.1 In den Bebauungsplänen **32.51.06** – Mühlenberg / Rose –, **32.51.08** – Moorredder / Nordlandring – sowie **32.51.10** – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg – wird jeweils die textliche Festsetzung 1 durch die folgende Festsetzung 1.1 ersetzt und um die Festsetzung 1.2 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)

- 1.2 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)

- 2.2 Im Bebauungsplan **32.51.09** – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg – werden die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 durch die folgenden Festsetzungen 1.1 bis 1.2 ersetzt und um die Festsetzungen 1.3 und 1.4 ergänzt.

- 1.1 Im Teilgebiet WA 1 des allgemeinen Wohngebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO unzulässig.

- 1.2 In den Teilgebieten WA 2 bis WA 5 des allgemeinen Wohngebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

- 1.3 Abweichend von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 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.

- 1.4 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.

2.3 Im Bebauungsplan **32.55.00** – Gneversdorfer Weg / Sandblöcken / Moorredder – werden die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 durch die folgenden Festsetzungen 1.1 bis 1.3 ersetzt und um die Festsetzung 1.6 ergänzt.

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

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig. Im Teilgebiet WA 1 sind darüber hinaus die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Im Teilgebiet WA 2 sind sämtliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.3 Abweichend von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 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.

1.6 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.

EGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße –
einschließlich Änderung der Bebauungspläne
32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00**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	Reines Wohngebiet (WR)	12
5.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
5.1.3	Ausschluss von Nebenwohnungen	14
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	15
6.2	Folgebedarfe Wohnen und im Bereich der technischen Infrastruktur	15
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz	15
6.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	16
8.	Finanzielle Auswirkungen	16
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	16
9.1	Verfahrensübersicht	16
9.2	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	17

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. 48,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – umfasst die nördlich der Altstadt und nordwestlich des Kurparks gelegenen Wohngebiete. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg – an. Das Plangebiet schließt die Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 vollständig sowie Teilflächen des Bebauungsplans 32.55.00 ein.

Begrenzt wird das Plangebiet im Südosten durch die Bahnlinie Lübeck-Travemünde und im Südwesten durch den Friedhof Travemünde. Im Westen gehören alle Wohngebiete bis zur Rückseite der Gewerbeflächen entlang des Gneversdorfer Wegs bzw. der B 75 einschließlich der Reihenhausreihe südlich der Straße Moorredder zum Geltungsbereich. Im Norden gehören die Wohngebiete nördlich der Straße Moorredder zum Geltungsbereich bis zum Oarkney-Park bzw. bis zur Nordgrenze des Reihenhaus-Wohngebiets um die Schwedenstraße und der Südgrenze des Kleingartenvereins Travemünde. Die östliche Begrenzung wird durch die Wiesenflächen südlich der Straße Moorredder an der ehemaligen Bahntrasse bzw. durch diese gebildet.

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Ausdehnung von ca. 1.000 m in Nord-Süd und ca. 800 m in Ost-West-Richtung.

Änderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde im Osten gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss geringfügig geändert. Dabei wurden lediglich als Fuß- und Radweg bzw. private Grünfläche genutzte ehemalige Bahnflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die derzeitigen Nutzungen beibehalten werden sollen und dementsprechend eine Einbeziehung in die angrenzenden Baugebiete nicht in Betracht kommt.

Die zwischen den Baugrundstücken Fehlingstraße 38b und 40 gelegenen Flächen, die gemäß Aufstellungsbeschluss teilweise im Geltungsbereich des benachbarten (ebenfalls aufzustellenden) Bebauungsplans 32.42.00 lagen, werden vollständig diesem Bebauungsplan 32.41.00 zugeordnet.

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 Freizeit-zwecke 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 ungebremsten 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 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – 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 Beherbergungsbetriebe in reinen und allgemeinen Wohngebieten gemäß BauNVO nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Bei Nebenwohnungen handelt es sich lediglich um eine Unterart der weiterhin allgemein zulässigen Wohnnutzung.

Gleiches gilt für die Änderung der bestehenden qualifizierten Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00, sodass die Grundzüge der Planung in den festgesetzten Wohngebieten durch den Ausschluss einer bisher allenfalls ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnnutzung und sonstiger Beherbergungsbetriebe und durch Ausschluss einer Unterart der Wohnnutzung (Nebenwohnung) nicht berührt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit dem weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und 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 fünf Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans werden durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie von Nebenwohnungen geändert bzw. ergänzt:

32.51.06 – Mühlenberg / Rose –

32.51.08 – Moorredder / Nordlandring –

32.51.09 – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg –

32.51.10 – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg –

32.55.00 – Gneversdorfer Weg / Sandblöcken / Moorredder –

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet setzt sich aus verschiedenen Wohngebieten zusammen. Im südöstlichen Teil entlang der Straße Rose und der Fehlingstraße bestehen diese überwiegend aus gründerzeitlichen freistehenden 2-geschossigen Villengebäuden, die heute meist als Mehrfamilienhäuser genutzt werden. Nördlich entlang der Rose sowie entlang des Brodtener Kirchsteigs und zwischen diesen beiden Straßen sowie im zugehörigen Teil der Straße Moorredder dominieren 2 bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser häufig in Zeilenbauweise vor allem aus den 60er bis 90er Jahren das Erscheinungsbild. Im weiteren Verlauf nach Osten ist die Straße Moorredder sehr heterogen bebaut, überwiegend mit 1 bis 2-geschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern, aber auch einigen kleineren Mehrfamilienhäusern. Nördlich der Straße Moorredder abgehend vom Nordlandring findet sich um die Dänemarkstraße eine 3-geschossige Zeilenbausiedlung der 60er Jahre.

Nördlich dieser Zeilenbausiedlung befindet sich am Nordlandring ein Wohnhochhaus-Solitär der 60er oder 70er Jahre und angrenzend eine dichte Reihenhaussiedlung um die Schwedenstraße ebenfalls aus dieser Zeit. Es gibt vier weitere Reihenhaussiedlungen im Geltungsbereich. Eine Zeile am Beginn der Straße Moorredder im Anschluss an den Gneversdorfer Weg. Eine Siedlung aus den 80er-Jahren ebenfalls im Westen des Geltungsbereichs um den Orkney-Weg sowie eine einzelne kurze Zeile an der Kreuzung Rose / Mühlenberg.

Zu nennen sind noch die beiden großflächigsten zusammenhängenden relativ homogenen Baugebiete, bei denen es sich im Wesentlichen um Einfamilienhausgebiete handelt. Das eine liegt im Südosten zwischen Rose, Moorredder und dem ehemaligen Bahndamm im Osten, das andere im Nordosten nördlich der Straße Moorredder entlang und um den östlichen Teil des

Nordlandrings mit Finnlandstraße und Norwegenstraße. Beide weisen fast durchgehend eingeschossige Bauweise auf. Lediglich südlich des Quellenwegs gibt es vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Andere Nutzungsarten neben Wohnen und gewerblichen Ferienwohnungen sind im Plangebiet wenig vorhanden. Es handelt sich hierbei um Arzt-, Naturheilkunde- und Physiotherapiepraxen, einen mobilen Pflegedienst, einen Schönheitssalon sowie einige untergeordnete Nutzungen in Wohnhäusern (z. B. Rechtsanwaltskanzleien, Immobilienmaklerbüros, Hausmeisterservice). Allesamt Nutzungen, die auch in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären. Weitere Nutzungen sind ein Fahrradgeschäft mit Werkstatt an der Straße Moorredder, ein Blumengeschäft am westlichen Mühlenberg sowie eine Bar an der Einmündung Rose / Fehlingstraße.

Als Nutzungen für den Gemeinbedarf gibt es ein Altenheim und eine Kirche im Block zwischen Rose und Fehlingstraße, eine Freikirche am Moorredder sowie eine Kita und eine Stadtteilbibliothek im Nordlandring.

Angebote der Nahversorgung, Schulen und Kindergärten finden sich in unmittelbarer, teils fußläufig erreichbarer Umgebung des Plangebiets.

Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde (Vorderreihe) mit seinen Geschäften sowie die Stadtschule Travemünde befinden sich in einer Entfernung zwischen 250 bis 1.200 m, die Strandpromenade zwischen 600 und 1.500m.

Im Plangebiet ist von ca. 120 bis 140 Ferienwohnungen und –häusern auszugehen (siehe 2.2). Mit genauer Lage ermittelt wurden etwa 90 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 200 gemeldete Nebenwohnungen (Stand 05.2022).

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Bauantrag für die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnzwecken für die Dauer von 12 Monaten bis zum 04.05.2023 zurückgestellt (VO/2022/11046).

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 Ferienhauseanlage 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 32.41.00 wurde die Anzahl der Ferienwohnungen überschlägig (durch Auswertung der Kurbetriebestatistik, von Internetportalen und örtliche Begehung) mit 120 bis 140 Ferienwohnungen ermittelt. Die amtliche Meldestatistik weist zudem mit Stand 05/2022 rund 200 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 32.41.00 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 überwiegend als allgemeine Wohngebiete nach der BauNVO einzustufen und nur in Teilbereichen als reine Wohngebiete. Die Zulässigkeitsprüfung für Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart ist in diesen

Fällen die gleiche wie bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Einfamilienhausgebiete entsprechen in der Regel einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Wohngebiete in denen Nutzungen vorhanden sind, die in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig sind, sind in der Regel als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen.

In reinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen nur ausnahmsweise als untergeordnete Teilnutzung eines Gebäudes zugelassen werden. Die vollständige Umnutzung von Einfamilienhäusern ist in reinen Wohngebieten unzulässig.

Auch wenn Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden können, ist eine Versagung nur dann möglich, wenn der Gebietscharakter durch die Zulassung neuer Ferienwohnungen und sonstiger Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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 das 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 innerhalb des Plangebiets setzen die Baugrundstücke überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO und in einem Fall als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO fest.

Ferienwohnungen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans für das WA und das MI 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 ihrer planungsrechtlichen Einstufung.

Im WR erfolgt dies insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als bestimmte Art von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, im WA als bestimmte Art von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Im WA erfolgt diese Einstufung jedoch in der Regel als bestimmte Art nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und den diesbezüglichen Festsetzungen in den betreffenden Bebauungsplänen.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 32.41.00 gelten bereits fünf Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche jedoch teils nur wenige Baugrundstücke umfassen. Im Einzelnen sind dies die folgenden Bebauungspläne:

32.51.06 – Mühlenberg / Rose –

32.51.08 – Moorredder / Nordlandring –

32.51.09 – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg –

32.51.10 – Moorredder / Brodtener Kirchsteig / Mühlenberg –

32.55.00 – Gneversdorfer Weg / Sandblöcken / Moorredder –

In den Bebauungsplänen 32.51.08, 32.51.09 und 32.51.10 werden die Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch den Ausschluss sämtlicher in § 4 Abs. 3 BauNVO genannter Nutzungen sind auch Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen und somit Ferienwohnungen bereits heute unzulässig.

Im Bebauungsplan 32.51.06 werden die Baugrundstücke ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da Beherbergungsbetriebe hier ausnahmsweise zugelassen werden können, gilt dies auch für Ferienwohnungen.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans 32.55.00 werden die Baugrundstücke teils als allgemeines und teils als reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Ausnahme-Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im WA 1 sind auf den betreffenden Grundstücken auch Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig. Im WA 2 und auf den als WR festgesetzten Baugrundstücken sind Ferienwohnungen hingegen durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben auch nicht ausnahmsweise zulassungsfähig.

Sämtliche 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 fast vollständig als Wohnbauflächen dar (ca. 46 ha). Ausnahme ist ein kleiner südwestlicher Randbereich des Geltungsbereichs von ca. 2 ha, der als gemischte Baufläche dargestellt wird. Der vorliegende Bebauungsplan, der reine und allgemeine Wohngebiete festsetzt ist folglich aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

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 32.41.00 ist für die bisher unbeplanten 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 Geltungsbereiche der qualifizierten Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00 ist der Bebauungsplan 32.41.00 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 Ferien- oder Nebenwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe besteht. Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für

Versorgungsanlagen und Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche St. Georg, Altenpflegeheim Malteserstift St. Brigitta) setzt der Bebauungsplan hingegen nicht fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Drei Teilbereiche der Wohngebiete im Geltungsbereich, die nicht innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans liegen werden als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht dem sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

In den WR-Gebieten befinden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser. Im kleinsten Teilbereich im Nordwesten des Geltungsbereichs um die Schwedenstraße sind diese überwiegend als Reihenhäuser errichtet. Eine Ferienwohnnutzung konnte nicht festgestellt werden. Zudem weist dieses Wohngebiet eine abgeschlossene und introvertierte Struktur auf, die andere Nutzungen weitgehend ausschließt. Es ist um eine Stichstraße angeordnet, die als Sackgasse ausgebildet ist und grenzt im Westen und Norden an die öffentliche Grünfläche des Oarkney-Parks.

Die zwei anderen als WR festzusetzenden Teilbereiche im Geltungsbereich, die fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern bestehen, nicht an einer Hauptverkehrs- oder Sammelstraße liegen oder an überwiegend gewerbliche Nutzungen angrenzen sind deutlich größer. Das eine Gebiet liegt im Südosten zwischen Rose, Moorredder und dem ehemaligen Bahndamm im Osten, das andere im Nordosten nördlich der Straße Moorredder entlang und um den östlichen Teil des Nordlandrings mit Finnlandstraße und Norwegenstraße. Diese Wohngebiete weisen nur einige wenige Nichtwohnnutzungen auf, die aber in einem reinen Wohngebiet zugelassen werden können und die aufgrund des geringen Umfangs mit der Zweckbestimmung des WR vereinbar sind (siehe 2.1). Darüber hinaus werden in wenigen Fällen auch vereinzelt Wohngebäude zu Ferienwohnzwecken genutzt, doch prägen diese Einzelfälle in keiner Weise den Gebietscharakter. Zudem haben sie unabhängig von der Baugebietsfestsetzung Bestandsschutz.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 BauNVO neben Wohngebäuden regelhaft auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner:innen des Gebiets dienen allgemein zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner:innen des Gebiets dienen, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner:innen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sodass die vorhandenen Nutzungen weiterhin ausgeübt werden können und Möglichkeiten für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet entsprechende wohnungsnaher Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote weiterhin geschaffen werden können.

Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen

Im Plangebiet werden sowohl in den bisher unbeplanten Bereichen, die als WR festgesetzt werden, als auch in dem als WR festgesetzten Bereich des bestehenden Bebauungsplans 32.55.00 – Sandblöcken – Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

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 reinen Wohngebiet (wie auch im allgemeinen Wohngebiet) werden Nebenwohnungen, die zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind, weitestgehend ausgeschlossen (siehe hierzu 5.1.3).

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die sonstigen Wohngebiete außerhalb der Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht dem sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

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 (siehe 2.1) 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 werden sowohl in den bisher unbeplanten Bereichen, die als WA festgesetzt werden als auch in den als WA festgesetzten Gebieten im Bereich bestehender Bebauungspläne Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Bei den bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des Planungsgebiets, die Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes bisher nicht vollständig (32.51.06 und 32.55.00) ausgeschlossen haben, wird dies durch Ersatz bestehender Festsetzungen entsprechend geändert sowie bei bestehenden Bebauungsplänen die bereits Festsetzungen zum Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes enthalten (32.51.08, 32.51.09 und 32.51.10), werden diese in der Formulierung vereinheitlicht sowie mit der ausdrücklichen Nennung von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO deren Unzulässigkeit klargestellt.

Die untergeordnete Teilnutzung von Räumen oder einer Einliegerwohnung in freistehenden Einfamilienhäusern zur Ferienwohnnutzung kann wie in reinen Wohngebieten (siehe 5.1.1) auch in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausschluss von Nebenwohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (wie auch im reinen Wohngebiet) werden Nebenwohnungen, die zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind, weitestgehend ausgeschlossen (siehe hierzu 5.1.3).

5.1.3 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 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – 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 keine Anregungen und Bedenken zu diesem Bebauungsplan geäußert.

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 zu dem mit den gleichen Planungszielen aufzustellenden 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:in selbst, als auch einen erweiterten Bestandschutz für die Übertragung von Nebenwohnnutzungen im engeren Familienkreis (siehe 5.1.3)

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