



Lübeck, 14.02.2023

**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 -
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.02.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.03.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
20.03.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.03.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.03.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – sowie zu den Entwürfen der parallel ausgelegten Bebauungspläne 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand –, 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg – und 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus dem vorangehenden Beteiligungsverfahren nach § 3 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.
Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.
Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.
Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 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:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:
BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja (Anlage 1)
Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein
Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren zu den Bebauungsplänen 32.40.00, 32.41.00, 32.42.00 und 33.10.00 eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Bebauungsplan 32.41.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 32.41.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

**Bebauungspläne 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand –
32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße –
32.42.00 – Steenkamp / Strandweg –
33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof –**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 03.02.2023**

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen aus den folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt: Lübeck, den 03.02.2023

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / CHE

- Bebauungspläne 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand –**
- 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße –**
- 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg –**
- 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof –**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 03.02.2023**

Teil A: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Bauungspläne 32.40.00, 32,41.00, 32.42.00 und 33.10.00 erfolgte in der Zeit vom 05.10.2022 bis einschließlich 04.11.2022. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 26 Stellungnahmen von Anwohner:innen und sonstigen Bürger:innen mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein. Da die meisten Stellungnahmen für alle vier Bauungspläne relevant sind, erfolgt eine gemeinsame Auswertung in einer Tabelle. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit erfolgt für den jeweiligen Bauungsplan eine sachpunktbezogene Auswertung, da zahlreiche Stellungnahmen gleichen Inhalts bzw. zu gleichen Sachpunkten eingegangen sind. Diese Vorgehensweise ermöglicht zudem eine sachgerechte zusammenhängende Prüfung und gerechte Abwägung sämtlicher für die Abwägung eines konkreten Bauungsplaninhaltes vorgebrachten Argumente im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander. Die Einwender sind den jeweiligen Sachpunkten anonymisiert durch Buchstabenkürzel zugeordnet.

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB. Zur Auswertung dieses Beteiligungsverfahrens siehe Teil B.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Einwender aus dem Geltungsbereich des Bauungsplans 32.40.00		
Nr. 1 Einwender A1 und B1		
<p>1.1 <u>Forderung eines über die Erbfolge hinausgehenden Bestandsschutzes auch für Nebenwohnungen</u></p> <p>Zunächst müsste mindestens klargestellt werden, dass die vorhandene Nutzung auch im Fall der Weiterveräußerung Bestand hat. Die reine Erstreckung auf Familienmitglieder reicht insoweit nicht aus (zumal dabei auch nicht klar formuliert wurde, ob dieses auch den Eigentumsübergang auf diese im Wege der Erbfolge erfasst).</p>	<p>Da der Bauungsplan erst mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt, genießen alle bis zu diesem Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandsschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestandsschutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung).</p> <p>Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der auch von anderen Einwander:innen vorgebrachten Argumente wird der Bestandsschutz für Nebenwohnungen in der Fassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss dem Bestandsschutz für Ferienwohnungen weitgehend gleichgestellt. Dementsprechend wird eine Nebenwohnnutzung künftig auch bei Verkauf- oder Neuvermietung unverändert zulässig bleiben, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wurde.</p> <p>Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert:</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,</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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“</i></p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen selbst bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a).	
<p>1.2 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben</u></p> <p>Schließlich führt die von Ihnen angedachte Planung im Gebiet der Altstadt von Travemünde auch zu einer Ungleichbehandlung gegenüber anderen gewerblichen Ferienvermietungsbetrieben wie z.B. dem Hotel Lilly Marlen. Deren aktuelle Nutzung erstreckt sich auf eine Vielzahl von Einzelhäusern in der Altstadt und diese müsste dann ebenfalls eingeschränkt werden. Welches aber keineswegs meine Intention ist.</p> <p>Ein sachlicher Grund, warum die Ferienvermietung durch private Eigentümer eingeschränkt wird und die gewerbliche Vermietung durch einen Hotelbetrieb fortbestehen darf, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Selbiges gilt gegenüber Gastronomiebetrieben, welche weiterhin zulässig sein sollen; deren Ansiedlung im Planungsgebiet sogar weiter gefördert werden soll. Von diesen Betrieben geht eine deutlich höhere Lärmbelastung aus, als von einer individuellen Ferienvermietung.</p>	<p>Auch sonstige Beherbergungsbetriebe werden zukünftig ausgeschlossen und genießen lediglich Bestandsschutz.</p> <p>Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist dem zunehmenden Verlust von Wohnraum durch Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen entgegenzuwirken. Gastronomiebetriebe nehmen in der Regel keinen Wohnraum weg. Zudem ist keine umfangreiche und zunehmende Beantragung von gastronomischen Betrieben festzustellen, sodass durch diese Nutzungen der bestehende Gebietscharakter nicht gefährdet wird.</p>	klarstellen und nicht berücksichtigen
<p>1.3 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen in der Altstadt gegenüber Ferienwohnungen am Fischereihafen/Baggersand</u></p> <p>Schließlich sind im Neubaugebiet am Baggersand ausdrücklich neue Ferienvermietungsflächen ausgewiesen worden, sodass</p>	Im Baugebiet Fischereihafen/Baggersand sind Ferienwohnen gemäß B-Plan 32.14.00 nur in der ersten Reihe an der Trave zulässig. Dies entspricht den Zielen des Fremdenverkehrskonzepts, wonach in den Bereichen nahe an der Trave, die historisch bereits durch zahlreiche Fremdenverkehrsbetriebe geprägt	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten nicht ersichtlich ist, wieso solche Flächen nicht auch in der Altstadt vorgesehen werden.</p>	<p>sind, diese Nutzungen weiterentwickelt werden sollen, um in den anderen Siedlungsbereichen das Wohnen zu schützen und zu fördern.</p>	
<p>1.4 <u>Einschränkung der Nutzung und damit der Grundrechte sowie Minderung des Wiederverkaufswerts</u></p> <p>Die Aufstellung des B-Plans 32.40.00 sowie die Änderung des B-Plans 32.09.00 wäre materiell rechtswidrig.</p> <p>Ich sehe in der geplanten Einschränkung der Nutzung unseres gemeinsamen Grundstücks einen massiven Eingriff in meine Grundrechte sowie die Grundrechte meiner Frau. Es liegt ein nicht gerechtfertigter Eingriff in Artikel 14 GG vor.</p> <p>Als das Grundstück von meiner Frau und mir erworben wurde, bestand keinerlei Einschränkung der Nutzung. Eine danach grundsätzlich zulässige Nutzung sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietung kann von Ihnen nicht im Nachhinein durch Umplanung einseitig eingeschränkt werden.</p> <p>Die von Ihnen angeführte Einschränkung der zunehmenden Umwandlung in Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze, kann ich nicht als hinreichend rechtfertigenden Grund erkennen, da dieser deutlich weniger schützenswert ist, als die vorgenannten Grundrechte der Eigentümer aus Art. 14 und Art. 3 GG. Der Grundstückswert der o.g. Immobilie wird maßgeblich durch die bisher flexible Nutzung, sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienwohnung beeinflusst. Eine nachträgliche Einschränkung der Nutzungsart schmälert den Wiederverkaufswert der Immobilie erheblich.</p> <p>Zunächst müsste mindestens klargestellt werden, dass die vorhandene Nutzung auch im Fall der Weiterveräußerung Bestand hat. Ferner muss nach meiner Meinung auch die Möglichkeit eines späteren Wechsels der Nutzungsart vom Bestandsschutz erfasst werden. Als Eigentümer muss mir die Wahl der jeweiligen Nutzungsart erhalten bleiben, da dieses maßgeblich die Er-</p>	<p>Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen zum Wohl der Allgemeinheit. Die Ziele und Zwecke der Planung werden in Kap. 4 der Begründung wie folgt konkretisiert:</p> <p>„Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans (...) 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.“</p> <p>Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird in Kap. 5.1.2 der Begründung bereits konkretisiert:</p> <p>„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.“</p> <p>Die vorangehend genannten und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Gründe erfordern die Beschränkung von Ferienwohnungen, sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie Nebenwohnungen, da ansonsten die städtebaulich problematischen Entwicklungen unvermindert fortschreiten würden. Da der Bebauungsplan erst mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt, genießen alle bis zu diesem</p>	<p>Klarstellung und teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>werbsgrundlage beeinflusst hat. Der aktuell vorgesehene Bestandsschutz greift insoweit deutlich zu kurz, da hiernach nur die jeweils vorhandene Nutzungsart geschützt wird.</p> <p>Erschwerend kommt in meinem Fall noch dazu, dass im Bereich des nördlichen Grundstückteils sich noch eine unbebaute Fläche befindet. Diese sollte planmäßig von mir zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Ferienimmobilie bebaut werden, was nach Inkrafttreten des jetzigen Plans nicht mehr möglich wäre. Insoweit würde daher aktuell kein Bestandsschutz greifen, was einen zusätzlichen schweren Grundrechtseingriff darstellt.</p>	<p>Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandsschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestandsschutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung).</p> <p>Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der auch von anderen Einwander:innen vorgebrachten Argumente wird der Bestandsschutz für Nebenwohnungen in der Fassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss dem Bestandsschutz für Ferienwohnungen weitgehend gleichgestellt. Dementsprechend wird eine Nebenwohnnutzung künftig auch bei Verkauf- oder Neuvermietung unverändert zulässig bleiben, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wurde.</p> <p>Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert: <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. Dies gilt nicht, wenn</i></p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<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,</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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“</i></p> <p>Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen selbst bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a).</p> <p>Die Grundstücke der Einwender befinden sich bisher in einem unbeplanten Innenbereich (Einwender B1) bzw. der südliche Teil des Grundstücks in einem unbeplanten Innenbereich und der nördliche Teil im Geltungsbereich des bestehenden B-Plans 32.09.00, der hier ein MI festsetzt (Einwender A1).</p> <p>Die Zulässigkeit von Nutzungen war in den unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB zu bewerten. Aufgrund der Nutzungsmischung von Wohnen und eingestreuten Nichtwohnnutzungen entspricht das Gebiet weder einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO noch einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO (für ein MI ist der Anteil gewerblicher Nutzung deutlich zu gering). Hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen kann analog zu den für allgemeine Wohngebiete geltenden Bestimmungen von einer Zulässigkeit im Ausnahmetatbestand ausgegangen werden.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Im nördlichen Grundstücksteil des Einwenders A1 wäre die Zulässigkeit bislang auf Grundlage des B-Plans 32.09.00 zu bewerten gewesen, der hier ein Mischgebiet festsetzt. Voraussetzung für ein Mischgebiet ist die annähernd gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe. Da jedoch lediglich zwei Gewerbebetriebe im westlichen Teil des Plangebietes vorhanden sind und diese nur einen geringen Flächenanteil einnehmen (ca. 5 %), ist ein Mischgebietscharakter nicht gegeben. Da das Gebiet zudem bereits nahezu vollständig bebaut ist und hier seit Inkrafttreten des Bebauungsplans in den vergangenen rund 20 Jahren ausnahmslos Wohnungsbauvorhaben realisiert wurden, ist eine weitgehend gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Zudem ist die Abweichung zwischen der, gemäß der Mischgebietsfestsetzung notwendigen, annähernd gleichgewichtigen Mischung von Wohnen und Gewerbe und der tatsächlichen Situation so offensichtlich, dass einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen, z. B. durch einen ansiedlungswilligen sonstigen Gewerbebetrieb, die Schutzwürdigkeit genommen ist. Dementsprechend ist die Mischgebietsfestsetzung heute als funktionslos anzusehen.</p> <p>Bei einer ersatzweisen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB kann alternativ zu einer WA-Einstufung auch angenommen werden kann, dass kein Baugebietscharakter nach BauNVO vorliegt. In beiden Fällen wäre hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen von einer Ausnahmezulässigkeit auszugehen.</p> <p>Die Begründung wird im Kap. 5.1.2 wie folgt ergänzt: „Insbesondere das Geschäftsgebäude der Bank sowie der Elektro- und Haustechnikbetrieb, der aufgrund seines größeren Fuhrparks voraussichtlich nicht als sonstiger nicht störender</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Gewerbebetrieb eingeordnet werden kann, wären in einem allgemeinen Wohngebiet anders als in einem besonderen Wohngebiet nicht zulässig.“</p> <p>Es werden folglich durch die Aufstellung des Bebauungsplans lediglich bisher ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe) bzw. Unterarten der Wohnnutzung (Nebenwohnungen) ausgeschlossen. Dies schränkt bestehende Nutzungsrechte damit und damit auch Grundrechte der Eigentümer:innen aus Art. 14 GG nicht wesentlich ein, da eine dauerhafte Wohnnutzung nach wie vor uneingeschränkt möglich ist und ausgeübte Ferien- und Nebenwohnungen Bestandsschutz genießen.</p> <p>Der von den Einwendern proklamierte geschmälerter Wiederverkaufswert und ein daraus ggf. sich ergebender Planungsschaden aufgrund einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks nach § 42 Abs. 1 BauGB im bisher unbeplanten Innenbereich ergibt sich aus diesen Gründen hier voraussichtlich ebenso nicht.</p> <p>Die wäre hier auch unerheblich, da die entsprechende Zulässigkeit nach § 34 BauGB (s. o.) hier bereits deutlich länger als sieben Jahre besteht und die Ausübung bereits verwirklichter bisher zulässiger Ferien- oder Nebenwohnungen aufgrund des umfangreichen Bestandsschutzes nicht beeinträchtigt wird. Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 3 BauGB bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung sieben Jahre nach Zulässigkeit dieser Nutzung kann der Eigentümer nur bei Eingriffen in ausgeübte Nutzungen verlangen, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Dies ist hier nicht der Fall.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Da Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe im WA nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können, konnten Eigentümer:innen zudem nicht auf die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme vertrauen.</p> <p>Eine Entschädigung nach § 39 BauGB für den nördlichen Grundstücksteil des Einwenders A1 im Bereich des bestehenden B-Plans 32.09.00 können Eigentümer:innen nur verlangen, wenn sie im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Solche nachzuweisenden Vorbereitungen sind nach den Angaben des Einwenders offensichtlich noch nicht erfolgt.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus.</p>	
Nr. 2 Einwender A1		
<p>2.1 <u>Gebäude für Zweit- und Ferienwohnungen werden besser erhalten</u></p> <p>Ferner bitte ich zu bedenken, dass in der Altstadt häufig die von Zweitwohnsitzinhaber oder als Ferienwohnungsinhabern genutzten Gebäude häufig deutlich besser erhalten sind, als die von Dauerbewohnern. Dies ist dem positiven Erscheinungsbild der Altstadt auch unter Denkmalschutzgesichtspunkten daher sogar eher zuträglich.</p>	<p>Ein besserer Erhaltungszustand der zum Ferienwohnen oder als Nebenwohnsitze genutzten Gebäude ist nicht erkennbar und auch nicht nachvollziehbar. Selbst wenn dies in Einzelfällen zutreffen mag, würde die doch in keiner Weise die weitere Verdrängung von Hauptwohnnutzungen durch Nebenwohnsitze und Ferienwohnungen rechtfertigen..</p>	Klarstellung
<p>2.2 <u>Antrag auf Bestandschutz</u></p> <p>Unabhängig davon, wie Sie sich zu meiner vorstehenden Einlassung aufstellen und ob Sie den Plan ändern oder nicht, beantrage ich hiermit in eigener Sache vorsorglich schon jetzt die Bestätigung eines uneingeschränkten Bestandsschutzes des</p>	<p>Hierzu ist klarzustellen, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans ausgeübte Ferienwohnnutzungen auch nach Inkrafttreten des B-Plans im Rahmen des Bestandsschutzes in der Regel weiter ausgeübt werden dürfen. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der Änderungen der betreffenden Fest-</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall den Fall der Veräußerung.</p>	<p>setzung für Nebenwohnsitze, wenn die betreffenden Wohnungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans schon als Nebenwohnungen genutzt wurden (siehe hierzu ausführliche Darlegungen unter 1.1).</p> <p>Klarstellend ist aber auch darauf hinzuweisen, dass ein Bestandsschutz nur für die solche Nutzungen besteht, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans auch schon ausgeübt werden. Nutzungsänderungen von als Hauptwohnsitze genutzten Wohnungen in Ferien- oder Nebenwohnungen fallen nicht unter den Bestandsschutz.</p>	
Nr. 3 Einwander B1		
<p>3.1 <u>Keine Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens auf den Bebauungsplan 32.40.00</u></p> <p>Der beabsichtigte neue Bebauungsplan 32.40.00 und die Änderung des Bebauungsplan 32.09.00 in seiner aktuellen Form wäre formell und materiell rechtswidrig.</p> <p>Sollten diese, so wie geplant, verabschiedet werden, wäre dieses im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens von mir und meiner Frau rechtlich anzugreifen und gerichtlich zu überprüfen.</p> <p>Zunächst stößt schon die Aufstellung des neuen B-Plans 32.40.00 in einem bisher unbepflanzten Gebiet im vereinfachten Verfahren auf rechtliche Bedenken.</p> <p>Durch den B-Plan soll das Gebiet der Altstadt faktisch in ein reines Wohngebiet umgewandelt werden, da Ferienvermietung und Zweitwohnsitz zukünftig nicht mehr zulässig sein sollen. Folgerichtig wäre dann auch andere gewerbliche Nutzung zu untersagen, um nicht einen Verstoß gegen Artikel 3 GG zu begründen (siehe dazu noch unten).</p> <p>Damit würde das ganze Gebiet der bisherigen Altstadt einer wesentlichen Veränderung gegenüber der bisherigen Mischnutzung unterzogen, was im vereinfachten Verfahren nicht darstellbar ist.</p>	<p>Im festgesetzten besonderen Wohngebiet werden von den Nutzungen nach § 4a BauNVO lediglich Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nebenwohnungen als nicht zulässig festgesetzt. In dem betreffenden Gebiet sind einige Nichtwohnnutzungen vorhanden, die den Charakter des besonderen Wohngebietes mitbestimmen. Wie unter diesen Umständen die Umwandlung in ein reines Wohngebiet erfolgen soll, ist nicht zu erkennen.</p> <p>Voraussetzung für ein Mischgebiet ist die annähernd gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe. Da jedoch lediglich zwei Gewerbebetriebe im westlichen Teil des Plangebietes vorhanden sind und diese nur einen geringen Flächenanteil einnehmen (ca. 5 %), ist ein Mischgebietscharakter nicht gegeben. Da das Gebiet zudem bereits nahezu vollständig bebaut ist und hier seit Inkrafttreten des Bebauungsplans in den vergangenen rund 20 Jahren ausnahmslos Wohnungsbauvorhaben realisiert wurden, ist eine weitgehend gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Zudem ist die Abweichung zwischen der gemäß der Mischgebietsfestsetzung notwendigen, annähernd gleichgewichtigen Mischung von Wohnen und Gewerbe und der tatsächlichen Situation so offensichtlich, dass einem dennoch in die Fortgeltung</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Für die Änderung des bestehenden B-Plans 32.09.00 kommt hinzu, dass hier explizit eine Mischnutzung nach BauNVO vorgesehen ist. Ich kann nicht erkennen, warum diese Mischnutzung hier funktionslos sein soll. An mein Grundstück grenzt z.B. unmittelbar ein Gewerbebetrieb an. Dann wäre auch dieser zu untersagen.</p>	<p>der Festsetzung gesetzten Vertrauens, z. B. durch einen ansiedlungswilligen sonstigen Gewerbebetrieb, die Schutzwürdigkeit genommen ist. Dementsprechend ist die Mischgebietsfestsetzung heute als funktionslos anzusehen. Deshalb werden durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets, das dem tatsächlichen Gebietscharakter entspricht, die Grundzüge der Planung des B-Plans 32.09.00 nicht berührt sowie im unbeplanten Bereich der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Folglich ist das vereinfachte Verfahren anwendbar.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung der planungsrechtlichen Ausgangssituation wird daher unverändert davon ausgegangen, dass auch für den Bebauungsplan 32.40.00 das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.</p> <p>Sollte diese Einschätzung ggf. im Rahmen eines angedrohten Normenkontrollverfahrens durch das zuständige OVG nicht geteilt werden, wird für den Einwender vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Stadt einen Änderungsbebauungsplan mit gleichem Festsetzungsinhalt in einem Normalverfahren aufstellen würde, um den Schutz des Dauerwohnens als wesentliches Ziel der Planung auch in diesem Travemünder Wohngebiet planungsrechtlich abzusichern.</p>	
<p>3.2 <u>Kein ausreichender Anlass der Planung</u></p> <p>Die Begründung zum vereinfachten Verfahren ist auch in sich widersprüchlich. Sollte die Zweit- und Ferienwohnungsnutzung, wie von Ihnen angeführt, von nur untergeordneter Bedeutung sein, besteht auch kein Grund für die Aufstellung eines neuen, bzw. der Anpassung eines diesen Zustand ändernden, Bebauungsplans.</p> <p>Nach allem wäre die Planung schon formell rechtswidrig.</p>	<p>Die Neben- und Ferienwohnungsnutzung ist insgesamt tatsächlich noch der Haupt- und Dauerwohnnutzung untergeordnet. Dies ist sehr zu begrüßen, denn wäre das nicht der Fall, wäre der Gebietscharakter eines Wohngebiets bereits nicht mehr gegeben, da Ferienwohnungen planungsrechtlich nicht als Wohnungsnutzung, sondern als gewerbliche Nutzung gelten. Der Bebauungsplan käme in diesem Fall quasi zu spät.</p> <p>Das Ferien- bzw Nebenwohnen hat aber bereits jetzt sowohl flächen- als auch zahlenmäßig einen deutlich größeren Umfang als alle anderen Nicht-Wohnnutzungen bzw. Nicht-Hauptwohnnutzungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete zusammen</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Insbesondere fällt der Anteil von 20-30 Ferienwohnung und 32 Zweitwohnsitzen im Planungsgebiet im Verhältnis zu den insgesamt vorhandenen Objekten im umgeplanten Gebiet der Altstadt nicht ins Gewicht. Auch im Verhältnis zu allen in Travemünde befindliche Ferienwohnungen ist dies nur ein sehr geringer Anteil. Es besteht daher insbesondere im Bereich der Altstadt kein Grund planerisch einzugreifen, da das beabsichtigte Ziel der Planung aufgrund der sowieso bestehenden starken Mischnutzung einen nur sehr begrenzten Einfluss hat.</p> <p>Stattdessen hätte man eher eine Ferienvermietung bzw. einen Zweitwohnsitz am Baggersand untersagen können, wo deutlich mehr Platz bestanden hätte, für ausreichend Wohnraum für Bewohner der Stadt Lübeck zu sorgen.</p>	<p>und weist zudem eine dynamische Entwicklung auf, die zu einem zunehmenden Verlust von Wohnraum, Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge und Störungen der Wohnruhe führen sowie bei einer ungebremsten Fortsetzung der Entwicklung den Charakter der betreffenden Gebiete als allgemeine oder besondere Wohngebiete gefährden kann.</p> <p>Auf dem Baggersand sind Ferienwohnen bereits nach geltendem Planungsrecht nur in der ersten Reihe an der Trave zulässig. Auch wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.14.00 bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 32.40.00 aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird, sind Ferienwohnungen hier in den als allgemeines Wohngebiet überplanten Bereichen nicht allgemein zulässig und sollen dort auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Da der nördliche Teilbereich (Bereich Baggersand) durch die Lübecker Wohnungsbauunternehmen gebaut und vermietet wird, kann davon ausgegangen werden, dass eine Vergabe vorrangig an Mieter:innen mit Hauptwohnsitz erfolgt.</p> <p>Die Festsetzung eines Sondergebietes für Ferienwohnen und Wohnungen unmittelbar an der Trave (Bereich Fischereihafen) entspricht den Zielen des Fremdenverkehrskonzepts, wonach in den Bereichen nahe an der Trave, die historisch bereits durch zahlreiche Fremdenverkehrsbetriebe geprägt sind, diese Nutzungen in Zukunft weiter geschützt und gestärkt werden sollen, auch um in den anderen Siedlungsbereichen das Wohnen zu schützen und zu fördern.</p>	
<p>3.3 Keine angemessene Abwägung</p> <p>Nach allem ist davon auszugehen, dass Sie hier eine unzulässige Verhinderungsplanung betreiben.</p> <p>Auch liegt aus den oben dargelegten Gründen keine angemessene Abwägung der unterschiedlichen Interessen der betroffenen Eigentümer vor. Die Planung verstößt daher auch gegen § 1 Abs. 7 BauGB, da hier wie ausgeführt keine gerechte Abwägung stattgefunden hat.</p>	<p>Die Sicherung des Gebietscharakters für bestehende allgemeine und besondere Wohngebiete stellt keine Verhinderungsplanung dar. Zu den positiven Planungszielen sowie zur Abwägung zwischen dem Erhalt des Gebietscharakters und der Sicherung von Dauerwohnraum für Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz mit den negativen Folgen von zunehmendem Ferien- und Nebenwohnen für die Stadtentwicklung siehe Punkt 1.3.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.4 <u>Keine Entwicklung aus FNP</u></p> <p>Hierzu kommt ferner, dass die Gemeinde sich mit der Planung in Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans für das betroffene Gebiet setzt.</p> <p>Dort ist auf S. 21 des Erläuterungsberichts ausdrücklich eine „Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion durch Ausweisung von Flächen für Kur, Erholung und Übernachtungseinrichtungen vorgesehen“.</p> <p>Die Abweichung hiervon stellt einen Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB dar, wonach die Bebauungspläne grundsätzlich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt den östlichen Teil des Plangebietes zusammen mit den östlich anschließenden Teilen Alt-Travemündes (bis zur Straße Am Lotsenberg) als gemischte Bauflächen dar (ca. 11 ha).</p> <p>Die für das Plangebiet vorgesehene Festsetzung von besonderem Wohngebiet (WB) und allgemeinem Wohngebiet (WA) kann hier noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da insbesondere im besonderen Wohngebiet eine Mischung von Wohn- und Nichtwohnnutzungen gegeben ist und nur ca. ein Drittel der im FNP dargestellten gemischten Baufläche in diesem Bereich von der WB- und WA-Festsetzung betroffen ist. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des BVerwG sind Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, „dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“ (BVerwGE 48, 70 ff.; 56, 283 (285 f.))</p> <p>Maßgeblich für eine normgerechte Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sind zudem objektive Gründe, nicht subjektive Vorstellungen. Ein solches objektives Kriterium kann etwa die gegenüber der Aufstellung des Flächennutzungsplans fortgeschrittene bauliche Entwicklung in einem Gebiet sein (VGH Mannheim BRS 32, Nr. 11). Dies trifft in besonderem Maße für die gemischten Bauflächen des FNP im Altstadtgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu, die praktisch vollständig bebaut sind und weit überwiegend dem Wohnen dienen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird durch die vorangehenden Ausführungen ergänzt.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.5 <u>Antrag auf Bestandsschutz</u></p> <p>Nach allem stellen sich beide Bebauungspläne in ihrer bisherigen Form als formell und materiell rechtswidrig dar und wären entsprechend anzupassen.</p> <p>Unabhängig davon, wie Sie sich zu meiner vorstehenden Einlassung aufstellt und ob Sie den Plan ändert oder nicht, beantrage ich hiermit in eigener Sache vorsorglich schon jetzt was folgt:</p> <p>a. Bestätigung eines uneingeschränkten Bestandsschutzes des Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall der Veräußerung;</p> <p>b. Erhalt einer Ausnahmegenehmigung, dass auch die unbebaute Fläche im Norden des Grundstücks zukünftig mit einem weiteren Zweitwohnsitz bzw. einer Ferienvermietung bebaut werden kann.</p>	<p>Zu a) Zur Forderung eines umfassenden Bestandsschutzes ist klarzustellen, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans ausgeübte Ferienwohnnutzungen auch nach Inkrafttreten des B-Plans im Rahmen des Bestandsschutzes in der Regel weiter ausgeübt werden dürfen. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der Änderungen der betreffenden Festsetzung für Nebenwohnsitze, wenn die betreffenden Wohnungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans schon als Nebenwohnungen genutzt wurden (siehe hierzu ausführliche Darlegungen unter 1.1).</p> <p>Zu b) Der Forderung nach einer Bebauung bisher nicht bebauter Flächen und deren Nutzung zum Ferienwohnen oder als Zweitwohnsitz kann nicht nachgekommen werden, da diese Nutzungen den Planungszielen widersprechen und noch nicht ausgeübte Nutzungen nicht unter den Bestandsschutz fallen. Da der Antrag den Zielen des Bebauungsplans zuwiderläuft und dem Gleichbehandlungsgrundsatz widerspricht, kann diesem nicht entsprochen werden.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Einwender aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.41.00		
Nr. 4 Einwender A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W		
<p>4.1 <u>Kein Bedarf nach kleinen Wohnungen und kein Wohnraumverlust durch Nebenwohnungen Im Mehrfamilienhaus Nordlandring 15</u></p> <p>In der Umgebung des Mehrfamilienhauses Nordlandring 15 befinden sich vor allem Einfamilienhäuser, vermutlich überwiegend im Eigentum der Bewohner, oder Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Mietwohnungen.</p> <p>Das Gebäude Nordlandring 15 wurde in den 1960er Jahren ausschließlich mit Eigentumswohnungen geplant und erbaut. Das Einzugsgebiet war speziell Hamburg und Berlin, da die Wohnungen von dort auch für ein Wochenende erreichbar sind. Es gab damals auch eine rege Diskussion darüber, dass die Ferien-/Wochenendwohnungen nicht in das Gebiet mit Einzelhäusern passen würden. Damals war es das erste „Hochhaus“ in Travemünde und wurde sehr gern als Erweiterung der Angebotspalette des Kur- und Badeortes angenommen, in dem es zwar Hotels, aber noch kaum Ferien-/Wochenendwohnungen gab. Es fand also keine Umwandlung zu Nebenwohnungen statt. Bis heute handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen als Nebenwohnung für Auswärtige fast ohne Travemünder Eigentümer, von denen es auch keine Nachfrage gibt.</p> <p>Durch Nutzung der eigenen Wohnung als Nebenwohnung geht kein Wohnraum für die Travemünder Bevölkerung verloren. Auch dem Problem des Leerstandes wird durch die Umwidmung der Ferienwohnungen nicht entgegengewirkt. In dem Gebäude sind durchaus viele Personen auch im Herbst und Winter anwesend, da sie als Eigentümer natürlich auch zum Wochenende oder über Feiertage wie Ostern/ Pfingsten/Weihnachten/Silvester in ihrer Ferienwohnung sind und</p>	<p>Aus den Bauantragsunterlagen ist ersichtlich, dass vorgesehen war, diese Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Auf eine geplante Nutzung als Ferienwohnungen oder „Wochenendwohnungen“ (Nebenwohnungen in erster Linie für Wochenend- und Urlaubsnutzung) findet sich kein Hinweis.</p> <p>Nebenwohnungsnutzungen entziehen dem Wohnungsmarkt potentielle Dauerwohnungen und stehen in aller Regel deutlich häufiger leer als diese und aus diesem Grund fördern Bürger:innen mit Hauptwohnsitz den örtlichen Einzelhandel und die Gastronomie in aller Regel in einem deutlich größeren Umfang.</p> <p>Der Anteil der gemittelt 130 Ferienwohnungen im Geltungsbereich entspricht bei der Gesamtzahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten (Haupt- und Nebenwohnsitze) von ca. 1.700 einem Anteil von ca. 8 %. Der Anteil der ca. 200 Nebenwohnungen beträgt ca. 12 %. Beide Werte für den Geltungsbereich bewegen sich damit im Bereich des Durchschnitts für Travemünde.</p> <p>Die Neben- und Ferienwohnungsnutzung ist damit insgesamt noch von untergeordneter Bedeutung, andernfalls wäre der Gebietscharakter eines Wohngebiets bereits nicht mehr gegeben, da Ferienwohnungen planungsrechtlich nicht als Wohnnutzung, sondern gewerbliche Nutzung bzw. Beherbergungsbetrieb gelten. Das Ferien- bzw Nebenwohnen hat aber bereits jetzt sowohl flächen- als auch zahlenmäßig einen deutlich größeren Umfang als alle anderen Nicht-Wohnnutzungen bzw. Nicht-Hauptwohnnutzungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugebiete zusammen und weist zudem eine dynamische Entwicklung auf.</p>	<p>teilweise berücksichtigen / Klarstellung</p>

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>fördern somit auch den Einzelhandel und die Gastronomie vor Ort.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Eigentümer von Nebenwohnungen auch ziemlich pauschal mit Touristen gleich. Die Nebenwohnungen werden aber z. B. auch aus familiären Gründen erworben, um regelmäßig Eltern und andere Familienmitglieder besuchen zu können und alte Freundschaften zu pflegen oder die Nebenwohnung dient dem regelmäßigen Kuraufenthalt aufgrund einer chronischen Erkrankung.</p> <p>Die Wohnungen weisen folgende Größen und Nutzung auf:</p> <p><u>53 Eigentumswohnungen insgesamt</u></p> <p>27 1-Zimmer Wohnungen mit ca. 33 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> 21 Nebenwohnungen 4 Hauptwohnung der Eigentümer 1 Nebenwohnung eines Mieters 1 Ferienwohnung (max. 3 in der Vergangenheit) <p>23 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 47 m² bis 56 m² und</p> <p>3 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 63 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> 17 Nebenwohnungen 5 Hauptwohnung der Eigentümer 4 Vermietung an Dauermieter Vermutlich keine als Ferienwohnung <p>Die 2-Zimmer-Wohnungen haben mindestens teilweise einen großen Durchgang zwischen den Zimmern und entsprechen deshalb praktisch 1-Zimmerwohnungen.</p> <p>Für ursprünglich geplante große Wohnungen wurde auf Antrag genehmigt, diese nachträglich in mehrere 1- und 2-Zimmer-Wohnungen zu ändern.</p> <p>Keine dieser Wohnungen ist aufgrund Größe und Anzahl der Zimmer für Paare oder Familien geeignet und für Senioren</p>	<p>Da der Bebauungsplan erst mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt, genießen alle bis zu diesem Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandsschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestandsschutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung).</p> <p>Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der auch von anderen Einwander:innen vorgebrachten Argumente wird der Bestandsschutz für Nebenwohnungen in der Fassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss dem Bestandsschutz für Ferienwohnungen weitgehend gleichgestellt. Dementsprechend wird eine Nebenwohnnutzung künftig auch bei Verkauf- oder Neuvermietung unverändert zulässig bleiben, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wurde.</p> <p>Die Festsetzung I. 1.2 wird wie dementsprechend wie folgt geändert:</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>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>nur bedingt. Das Ziel einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Ältere und Familien mit Kindern kann hier also nicht erreicht werden. Selbst Studenten, die aufgrund der Entfernung zur Uni eher selten in Travemünde wohnen, behalten ihren 1. Wohnsitz meistens bei Ihren Eltern und Saisonkräfte im Hotelgewerbe wechseln häufig. Für finanziell schwächere Personen sind die Wohnungen zu teuer.</p> <p>Das gesamte Haus ist aus folgenden Gründen für Senioren ungeeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Zugang zum Fahrstuhl und zum Treppenhaus befindet sich im Hochparterre. • Zu den Wohnungen sind zwei Sicherheitstüren zwischen Treppenhaus, Laubengang und Wohnung zu queren. • Die doppelten Eingangstüren und beide Türen zum separaten Wohnungstrakt sind aus Metall und schwer zu öffnen, sowohl für Kinder als auch für Ältere, besonders mit Gepäck oder einem Rollator. • Die Wohnungseingänge und Zugang in Räume sind zu schmal und das Bad und die Küche zu klein. Weder ein Rollator, noch ein Rollstuhl passen hindurch. • Die Wohnungen haben keinen Abstellraum. Der Keller ist nicht durch den Fahrstuhl zu erreichen, also nur über Treppen. • Badezimmer und Küche sind zu klein für eine Waschmaschine. Ein Gemeinschaftsraum mit gemeinschaftlicher Waschmaschine und einem Trockner befindet sich im nicht barrierefreien Keller. Ein Trockenplatz befindet sich hinter dem Haus. • Pkw-Stellplätze gibt es nur begrenzt im Straßenraum. Die Tiefgarage, Parkdeck und Fahrradabstellplätze sind nur über Treppen zu erreichen. <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans würden eine unangemessene Härte bedeuten. Es besteht kein Bedarf für den Kauf oder die Anmietung zur dauerhaften Wohnnutzung, gleichgültig ob als Eigentum oder zur Miete und auch aktuell</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,</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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohnerinnen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“</i></p> <p>Durch die Regelung zum erweiterten Bestandsschutz wird sichergestellt, dass die von den Einwander:innen aufgeführten insgesamt 38 Nebenwohnungen dauerhaft Bestand haben und das Nebenwohnrecht auch bei Verkauf oder Neuvermietung bestehen bleibt, selbst wenn die Nebenwohnnutzung zwischenzeitlich einmal unterbrochen war.</p> <p>Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a).</p> <p>Einen Bestandsschutz als Ferienwohnungen kann analog nur für die wenigen vorhandenen Ferienwohnnutzungen konstatiert werden. Die Umnutzung weiterer Wohnungen als Ferienwohnungen soll auch künftig unzulässig bleiben.</p> <p>Nicht vom Ausschluss von Nebenwohnungen betroffen sind Berufspendler:innen, die eine am Arbeitsort Travemünde angemietete Wohnung als Nebenwohnung nutzen, da diese Nebenwohnnutzung i.d.R. zu mehr als der Hälfte des Tages eines Jahres erfolgt, sodass die Nutzung nicht unter den Ausschluss gemäß Bebauungsplanfestsetzung fällt.</p> <p>Die angeführten Beispiele der Familien- oder Freundschaftsbesuche können normalerweise auch mit angemieteten Unterkünften</p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>gibt es keine Nachfrage. Bei einem Weiterverkauf könnten kaum geeigneten Käufer gefunden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es schwierig ist, neue Mieter zu finden. Es melden sich ausschließlich Personen, die absehbar finanzielle oder andere Probleme haben. Es gibt nach Aussage der Makler genügend neugebauten Wohnraum, so dass für „gebrauchte Wohnungen“ sogar der Vermietungsauftrag abgelehnt wurde. Nur sehr wenige Eigentümer haben einen Mieter gefunden, der die Wohnung als Hauptwohnsitz nutzt. Insbesondere für eine 1-Zimmer-Wohnung als Erstwohnsitz auf 28 m² Wohnfläche (der halbe Balkon mit ca. 5 m² muss von der Gesamt-Wohnfläche von 32 m² abgezogen werden). Dies wäre nicht wirklich menschenwürdig. Selbst im sozialen Wohnungsbau wird einer einzelnen Person 50 m² zugebilligt und auch von der Grundsicherung übernommen.</p> <p>Das Ziel einer besseren Wohnraumversorgung für die dauerhafte Wohnnutzung wird deshalb nicht erreicht.</p> <p>Eine Fehlentwicklung auf dem Wohnungsmarkt korrigieren zu wollen, indem man die Nutzung in einem Gebäude einschränkt, das vor fast 60 Jahren dafür erstellt wurde (Nebenwohnungen) und weiterhin so genutzt wird, wird für unsinnig gehalten. Die Behörden der Stadt hätten sich zudem vorab über die Situation vor Ort ein Bild machen sollen, statt mit einer globalen Entscheidung vom Schreibtisch aus für Frust und Unverständnis zu sorgen.</p> <p>Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerb, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.</p>	<p>durchgeführt werden. Dies stellt in der Regel keine unzumutbare Härte dar, da es sich zum einen um die übliche Vorgehensweise handeln dürfte und zum anderen angesichts der Kosten zum Kauf und Unterhalt einer Nebenwohnung in der Gesamtbetrachtung im Normalfall auch deutlich kostengünstiger ist.</p> <p>Das von den Einwender:innen angesprochene Ziel der Schaffung von Wohnraum für Ältere und Familien mit Kindern, das hier nicht umsetzbar sei, soll nicht bestritten werden. Bei der Sicherung von Wohnraum geht es aber z. B. auch um die Bedarfsdeckung für die im Hotel- und Gastronomiegewerbe arbeitenden Beschäftigten, die gerade kleinere Wohnungen nachfragen.</p> <p>Maßgeblich für den Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen sind die in Kap. 4 der Begründung formulierten Ziele und Zwecke der Planung:</p> <p>„Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans (...) 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.“</p> <p>Genau für diese Zielgruppe sind die Wohnungen im Nordlandring 15 in besonderer Weise geeignet. Das der umfangreiche Bestand an Nebenwohnungen in dem Gebäude zudem sehr wohl bekannt war, machte bei dieser Einschätzung folglich keinen Unterschied.</p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 5 Einwender A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W		
<p>5.1 <u>Eingriff in Eigentumsrechte / Quasi-Enteignung mit Nutzungseinschränkung und folgendem Wertverlust der Wohnung</u></p> <p>Es kann nicht mehr frei über das Eigentum verfügt werden. Ohne auch in Zukunft greifende Vertrauensschutzregelungen wird in das Eigentum, welches in Treu und Glauben von Eigentümern und Nebenwohnungsnutzern erworben wurde, eingegriffen. Insbesondere wird das Grundrecht aus Artikel 14 Grundgesetz verletzt. Die vorgesehene Neuregelung schränkt das Grundrecht, insbesondere die grundgesetzlich gewährleistete Freiheit, über sein Eigentum zu verfügen und dies nutzen zu können, ein. Diese Verletzung der Grundrechte ist nicht damit zu rechtfertigen, dass diese Einschränkung zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sei.</p> <p>Die Begründung zur Erreichung des Ziels der Schaffung von mehr Wohnraum unter Zurückdrängung von reiner Wochenend- und Feriennutzung, Nutzung als Zweitwohnsitz und Nutzung vorwiegend für Ferienzwecke trifft auf den Gebäudekomplex Nordlandring 15 nicht zu (siehe 1.1: von Anfang an Nebenwohnungen) und vermag insofern auch nicht den Grundrechtseingriff zu rechtfertigen.</p> <p>Die Nutzungseinschränkung durch das Verbot von Ferien- und Nebenwohnungen und die mangelnde Nachfrage (s. 1.1) nach Wohnungen der Art und Größe im Nordlandring 15 hätte erheblichen Einfluss auf den möglichen Verkaufspreis und würde zu entsprechendem Wertverlust und finanziellen Einbußen führen. Kommt die Stadt Lübeck für diesen Wertverlust auf?</p>	<p>Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen zum Wohl der Allgemeinheit. Die Ziele und Zwecke sind in Kap. 4 wie folgt konkretisiert:</p> <p>„Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans (...) 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.“</p> <p>Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird bereits in Kap. 5.1.2 konkretisiert:</p> <p>„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.“</p> <p>Da der Bebauungsplan erst mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt, genießen alle bis zu diesem Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandsschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestands-</p>	<p>Klarstellung und teilweise berücksichtigen</p>

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Wenn durch die Neuregelung alle vermietbaren Wohnungen auf den Markt kämen, würde sich der Wertverlust bei Verkauf und Vermietung noch mehr verstärken.</p> <p>Dies kann zu mehr Leerstand führen und die Bereitschaft der Eigentümer, die dringend notwendigen Investitionen im Haus und den Wohnungen zu tätigen, nimmt dadurch ab. Damit sinkt der Wert der Immobilie und der einzelnen Wohnungen zusätzlich.</p> <p>Das Erscheinungsbild des Hauses würde ebenfalls leiden, was auch nicht im Interesse der Stadt sein dürfte.</p> <p>Ob (private) Kaufinteressenten für 1-Zimmer-Wohnungen bereit und in der Lage sind, die Investitionsbeträge für die Werterhaltung des eher betagten Hochhauses in Höhe des eigentlichen Kaufpreises zusätzlich aufzubringen, ist zu bezweifeln, da dies für die angedachte Zielgruppe immer unerschwinglicher wird und überdies dann kaufmännisch nachvollziehbar auch nicht sinnvoll ist, weil übersteuert. Wenn eventuelle Neuerwerber notwendige Sanierungskosten nicht aufbringen können oder wollen, wird das Haus dann verfallen bzw. wird die Stadt Lübeck die Sanierung und ggf. Wohneigentum übernehmen und dann Mieter ihrer Wahl ansiedeln? Kommt die Stadt Lübeck für den Wertverlust des Hauses auf? Oder beabsichtigt die Stadt Lübeck den Wertverlust mit der Senkung der Zweitwohnungssteuer auszugleichen?</p> <p>Das Ziel, die eigene nicht barrierefreie Wohnung (s. 1.1) später, wenn altersbedingte Einschränkungen vorliegen zu verkaufen, um den jetzigen Hauptwohnsitz mit dem Erlös barrierefrei zu gestalten, wird in Frage gestellt, wenn nicht unmöglich gemacht. Das Wohneigentum dient auch der Alterssicherung, die durch den o.g. Wertverlust beeinträchtigt wird. Kommt die Stadt Lübeck dann für den Verkaufsverlust auf? Bzw. hat die Stadt Lübeck die Absicht, die Wohnungen dann mindestens zum ortsüblichen Marktwert anzukaufen und so</p>	<p>schutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung).</p> <p>Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der auch von anderen Einwander:innen vorgebrachten Argumente wird der Bestandsschutz für Nebenwohnungen in der Fassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss dem Bestandsschutz für Ferienwohnungen weitgehend gleichgestellt. Dementsprechend wird eine Nebenwohnnutzung künftig auch bei Verkauf- oder Neuvermietung unverändert zulässig bleiben, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wurde.</p> <p>Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert:</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,</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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“</i></p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Mieter/ Eigentümer ihrer Wahl anzusiedeln, um somit quasi eine Enteignung zu erreichen?</p> <p>Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern, auch zukünftigen Erwerbem, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.</p>	<p>Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen selbst bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a).</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 bzw. diese bereits als Nebenwohnung genutzt haben. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden.</p> <p>Das Grundstück liegt 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 (WA) einzustufen. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden lediglich ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe) bzw. Unterarten der Wohnnutzung (Nebenwohnungen) ausgeschlossen. Dies schränkt bestehende Nutzungsrechte nicht wesentlich ein, da die in allgemeinen Wohngebieten vor allem vorgesehene dauerhafte Wohnnutzung nach wie vor uneingeschränkt möglich ist und ausgeübte Ferien- und Nebenwohnnutzungen umfangreichen Bestandsschutz genießen.</p> <p>Von einer enteignungsgleichen Wirkung oder einem unangemessenen Eingriff in die Grundrechte gemäß § 14 GG kann also nicht die Rede sein.</p> <p>Der von den Einwender:innen proklamierte geschmälerter Wiederverkaufswert und ein daraus ggf. sich ergebender Planungsschaden aufgrund einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des</p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Grundstücks nach § 42 Abs. 1 BauGB im bisher unbeplanten Innenbereich des südlichen Grundstücksteils ergibt sich aus diesen Gründen hier erkennbar nicht.</p> <p>Dies wäre hier auch insofern unerheblich, da die entsprechende Zulässigkeit nach § 34 BauGB (s.o.) hier bereits deutlich länger als sieben Jahre besteht und die Ausübung bereits verwirklichter bisher zulässiger Ferien- oder Nebenwohnungsnutzungen aufgrund des umfangreichen Bestandsschutzes nicht beeinträchtigt wird. Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 3 BauGB bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung sieben Jahre nach Zulässigkeit dieser Nutzung kann der Eigentümer nur bei Eingriffen in ausgeübte Nutzungen verlangen, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Hinsichtlich Ferienwohnungen, die im WA nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können, konnten neue Eigentümer:innen zudem schon bisher nicht auf die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme vertrauen.</p> <p>Auch sehr kleine Wohnungen werden insbesondere in Travemünde gesucht (z. B. Angestellte in Gastronomie und Fremdenverkehrsbetrieben). Neben der Vermietung oder dem Verkauf an Selbstnutzer:innen für den Hauptwohnsitz, ist auch der Verkauf an Käufer:innen möglich, die ihrerseits die Wohnung an Mieter:innen mit Hauptwohnsitz vermieten wollen.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus.</p> <p>Ob der Wert der Immobilie und der Wohnungen wesentlich sinken wird, ist ebenso hypothetisch wie die sinkende Bereitschaft oder Fähigkeit zu Erhaltungsinvestitionen. Vielmehr liegt die Vermutung</p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>nahe, dass die anscheinend bereits bestehende geringe Bereitschaft zu umfangreicheren Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen unmittelbar mit der umfangreichen Nebenwohnungsnutzung in Zusammenhang steht. So zeigt die Erfahrung, dass Dauerbewohner:innen, ob Eigentümer:innen oder Mieter:innen, häufig größeren Wert auf ihr tägliches Wohnumfeld legen und sich stärker dafür engagieren.</p> <p>Eine Übernahme und Vermietung von Wohnungen durch die Hansestadt Lübeck ist weder geplant noch wird von der Notwendigkeit ausgegangen. Aus den o. g. Gründen und der Situation auf dem Immobilienmarkt ist auch nicht davon auszugehen, dass die Alterssicherung wesentlich beeinträchtigt wird.</p>	
Nr. 6 Einwender M		
<p>6.1 <u>Recht auf Nebenwohnnutzung auch bei Veräußerung aufgrund der Zahlung von Zweitwohnsteuer</u></p> <p>Im Übrigen wird von der Stadt Lübeck für Nebenwohnungen eine Zweitwohnsteuer kassiert, die ein erhebliches Ausmaß erreicht hat. Mit deren Zahlung sollte auch das Recht verbunden sein die Wohnungen als Nebenwohnung zu veräußern</p>	<p>Die Zweitwohnungssteuer wird erhoben, um eine Kompensation für die Kommune zu leisten, die die Infrastruktur im Stadtgebiet zur Verfügung stellen muss, auch wenn ein Teil der Wohnungen zu einem überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind und die Infrastruktur dadurch ggf. nicht voll ausgelastet ist. Aus der Erhebung einer Zweitwohnungssteuer kann nicht das Recht abgeleitet werden, quasi jede Wohnung auch als Zweitwohnung nutzen zu dürfen.</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>
Nr. 7 Einwender I		
<p>7.1 <u>Frage nach der Sinnhaftigkeit der umfangreichen Entwicklung von Ferienwohnungen auf dem Priwall</u></p> <p>Warum wurden z. B. zuletzt auf dem Priwall so viele Ferienwohnungen entwickelt statt Dauerwohnungen für Hauptwohnsitze?</p>	<p>Ein wichtiges Entwicklungsziel für Travemünde ist auch die Stärkung des Stadtteils in seiner Fremdenverkehrsfunktion (vgl. Touristisches Entwicklungskonzept Lübeck und Travemünde 2030, Masterplan Travemünde, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck 2010). Die touristische Entwicklung soll dabei nach den vorgenannten Konzepten schwerpunktmäßig entlang der Wasserlagen von Ostsee und Trave erfolgen und dort auch gestärkt und gefördert werden. In den landseitig dahinter gelegenen</p>	<p>Klarstellung</p>

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Wohngebieten soll hingegen prioritär die Wohnnutzung geschützt und gefördert werden.	
Nr. 8 Einwender D, F, G, N, Q, R, T, U		
<p>8.1 <u>Forderung nach Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Kleinwohnungen</u></p> <p>Der Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Beteiligung dahingehend ergänzt, dass in freistehenden Einfamilienhäusern für eine untergeordnete Einliegerwohnung sowohl eine neue Ferienwohnungsnutzung als auch die Umnutzung zu einer Ferienwohnung zulässig ist. Diese Änderung ist nicht nachvollziehbar und hilft für 1- und 2-Zimmerwohnungen den genannten Problemen nicht ab.</p>	<p>Neue Ferienwohnungen sowie die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen sollen künftig nur noch als untergeordnete Teilnutzungen in freistehenden Einfamilienhäusern ausnahmsweise zulassungsfähig sein. Gründe hierfür sind vor allem, dass durch diese Ausnahmeregelung in der Regel keine vorhandenen Wohnungen verloren gehen, sondern vielmehr, dass (z.B. durch den Auszug der Kinder) un- bzw. untergenutzter Wohnraum einer Nutzung zugeführt wird. Nachbarschaftliche Konflikte sind aufgrund der sozialen Kontrolle der Feriengäste durch Eigentümer:in oder Dauermieter:in im Einfamilienhaus regelmäßig nicht zu erwarten. Dies ist bei 1- und 2- Zimmer-Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus hingegen nicht gegeben. Vielmehr sind hier Nutzungskonflikte zwischen störenden Wohnnutzungen und potenziell eher störenden Feriengästen aufgrund des engen Nebeneinanders der Wohnungen zu erwarten. Insofern ist auch das Interesse der im Haus wohnenden Eigentümer:innen an einem störungsarmen Wohnumfeld bei der Entscheidung für den Ausschluss von Ferienwohnungen zu berücksichtigen.</p>	nicht berücksichtigen
Nr. 9 Einwender J, O		
<p>9.1 <u>Ungleichbehandlung</u></p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Problem der Zunahme der Umwandlung in Nebenwohnungen besonders in unserem Haus und in dem Bereich, der von dem Plan erfasst wird, bestehen soll und in den angrenzenden Straßen und anderen Bereichen Travemündes nicht.</p>	<p>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 Bebauungsplans, in dem das Wohnhaus Nordlandring 15 liegt.</p>	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Einwender G, H, Q		
<p>10.1 <u>Keine Einschränkung für Nebenwohnnutzungen im Erbfall</u></p> <p>In häuslicher Gemeinschaft mit dem Eigentümer lebende Erb/innen als spätere Nutzer/innen der Wohnungen, die nicht Verwandte ersten Grades sind und/oder ihren Hauptwohnsitz in Travemünde haben, sollten nicht von der von der Ausnahmeregelung ausgeschlossen werden.</p> <p>Dies sollte auch für Personen gelten, die in anderen (Verwandtschafts)-Verhältnissen zu Bewohnern stehen, sich z.B. um ihre älteren Angehörigen oder Bekannten kümmern oder ggf. aus anderen Gründen als Erben eingesetzt werden.</p> <p>Im Falle eines Erbeintrittes wäre die Folge, dass die Wohnung zwar in das Eigentum des Erben übergehen würde, aber nicht genutzt werden könnte. Bei Erwerbstätigkeit könnte nicht einfach so der Hauptwohnsitz gewechselt werden.</p> <p>Durch die geplanten Restriktionen des o.a. B-Planes macht es keinen Sinn an Personen zu vererben, die nicht Verwandte ersten Grades sind (z.B. Lebenspartner, Neffen, Nichten usw.) und ihren Lebensmittelpunkt nicht in Travemünde haben. Ein Wohnungswechsel bei Erbantritt ist für diesen Personenkreis in der Regel nicht umsetzbar bzw. nicht zumutbar, weil der Lebensmittelpunkt, insbesondere der Gelderwerb außerhalb von Travemünde stattfindet und nicht ersetzt werden kann.</p> <p>Auch Kinder könnten im Falle einer Erbschaft die Wohnung nicht nutzen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz nicht nach Travemünde verlegen können.</p> <p>Somit bestünde entweder die Möglichkeit die Wohnung unbewohnt und verfallen zu lassen oder sie zwangszuverkaufen. Plant man in diesen Fällen angeordnete Zwangsverkäufe mit Wertausgleich durch die Stadt Lübeck? Ist das das</p>	<p>Da der Bebauungsplan erst mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt, genießen alle bis zu diesem Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandsschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestandsschutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung).</p> <p>Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der auch von anderen Einwender:innen vorgebrachten Argumente wird der Bestandsschutz für Nebenwohnungen in der Fassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss dem Bestandsschutz für Ferienwohnungen weitgehend gleichgestellt. Dementsprechend wird eine Nebenwohnnutzung künftig auch bei Verkauf- oder Neuvermietung unverändert zulässig bleiben, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wurde.</p> <p>Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert:</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>teilweise berücksichtigen</p>

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Ziel der Stadt Lübeck, um Mieter/Eigentümer ihrer Wahl ansiedeln zu können und somit quasi eine Enteignung zu erreichen?</p> <p>Es wird hier in elementare Bürgerrechte, auch ins Erbrecht, eingegriffen. Dies kann nicht im Sinne eines Rechtsstaates möglich sein. Dazu eine Anregung: Bei Versicherungen z.B. gibt es die Möglichkeit unterschriftlich zu erklären, dass man in "häuslicher Gemeinschaft" lebt und dies wird anerkannt als Erbfolge ersten Grades.</p> <p>In den Fällen der anderen beschriebenen Erbkonstellationen hilft das jedoch nicht.</p> <p>Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerb, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.</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,</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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“</i></p> <p>Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen selbst bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a).</p> <p>Im Ergebnis der vorangehenden Ausführungen soll der Forderung nach Herausnahme des Grundstücks Nordlandring 15 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nachgekommen werden. Angesichts des erweiterten Bestandsschutzes für Nebenwohnungen erscheint dies auch nicht begründet.</p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Einwender aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00		
Nr. 11 Einwender X		
<p>11.1 <u>Verhältnismäßigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen und Wertminderung der Immobilie</u></p> <p>Wir sind Eigentümer einer Immobilie im Bereich des im Entwurfsstadium befindlichen oben bezeichneten Bebauungsplans 33.10.00. Wir haben die Immobilie, ein Einfamilienhaus mit kleiner Einliegerwohnung, im Frühjahr 2021 erworben und nutzen die Immobilie zurzeit als Nebenwohnung – wir haben unsere Nebenwohnsitze bei der Stadt Lübeck angemeldet. Hauptwohnsitz ist Hamburg; dort arbeiten wir, die Kinder gehen dort zur Schule. Wir sind beide in Lübeck geboren, stammen also ursprünglich aus Lübeck und wir planen, dass wir zu Beginn unseres Ruhestandes unseren Hauptwohnsitz nach Lübeck-Travemünde verlegen. Wir haben drei Kinder im Jugendalter, die auch häufig mit in Travemünde sind.</p> <p>Wir nutzen die Immobilie ganzjährig, da wir jedes Wochenende und alle Ferien dort verbringen. Die Frau ist Lehrerin und hat daher eine Vielzahl von Ferientagen – diese Ferientage werden sämtlich auf dem Priwall verbracht. Der Mann nutzt häufig die Möglichkeit der neuen Arbeitsform „HomeOffice“ oder „Remote Working“ – dies geschieht vom Priwall. Insgesamt verbringen wir sicherlich mehr als 150 Tage/Jahr auf dem Priwall. Wir nutzen die Immobilie nicht nur im Sommer oder zur warmen Jahreszeit, sondern durchgängig ganzjährig, auch im Herbst und Winter.</p> <p>Uns ist bewusst, dass der B-Plan unser Recht auf „Nebenwohnung auf dem Priwall“ nicht einschränken wird, da wir die Immobilie schon jetzt so nutzen – Bestandsschutz – und sich die Immobilie schon vor dem zukünftigen Inkrafttreten des B-Plans in unserem Eigentum befand (I.1.2a, Teil B des B-Plans 33.10.00). Wir sehen aber unser Recht am Eigentum als verletzt an, da sich der</p>	<p>Die von den Einwender:innen vorgebrachten Argumente für eine Aufweitung des Bestandsschutzes sind nachvollziehbar.</p> <p>Da der Bebauungsplan erst mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt, genießen alle bis zu diesem Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandsschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestandsschutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung).</p> <p>Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der auch von anderen Einwender:innen vorgebrachten Argumente wird der Bestandsschutz für Nebenwohnungen in der Fassung des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss dem Bestandsschutz für Ferienwohnungen weitgehend gleichgestellt. Dementsprechend wird eine Nebenwohnnutzung künftig auch bei Verkauf- oder Neuvermietung unverändert zulässig bleiben, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wurde.</p> <p>Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert:</p>	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Wert der Immobilie durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes erheblich vermindert. Bei einem Weiterverkauf hätten die Bestimmungen zur Beschränkung der Möglichkeit der Nebenwohnung eine preismindernde Wirkung, weil die Nutzbarkeit eingeschränkt ist. Nach unserer persönlichen Lebensplanung hätten auch unsere Kinder, also unsere Erben, nicht einmal mehr die Möglichkeit die Immobilie später als Nebenwohnung zu nutzen.</p> <p>Der Bebauungsplan wäre in der Form des aktuellen Entwurfes aus mehreren Gründen rechtswidrig - formelle und materielle Gründe sprechen gegen die Rechtmäßigkeit von einzelnen Bestimmungen des Entwurfs. Im Wesentlichen wenden wir uns mit dieser Stellungnahme gegen die Bestimmungen des Entwurfs, die die Möglichkeit der Nebenwohnung ausschließen. Dazu die folgenden Anmerkungen:</p> <p>Verhältnismäßigkeit verlangt, dass jedes Verwaltungshandeln, das in Grundrechte eingreift, einen legitimen öffentlichen Zweck verfolgt und das Verwaltungshandeln überdies geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinn („angemessen“) ist. Ein Mittel ist genau dann erforderlich, wenn es geeignet ist, den erstrebten Zweck zu erreichen und unter gleichermaßen geeigneten Mitteln das mildeste Mittel darstellt, um den erstrebten Zweck zu erreichen.</p> <p>Eine Maßnahme, die diesen Anforderungen nicht entspricht, ist rechtswidrig. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist hier verletzt.</p> <p>Der im Entwurf vorgesehene generelle Ausschluss von Nebenwohnungen (mit der Ausnahme von Wohnungen, die von den aktuellen Eigentümern bereits vor Inkrafttreten des B-Planes als Nebenwohnung genutzt worden sind) ist nicht erforderlich im Sinne einer Verhältnismäßigkeitsprüfung, da es ein mildereres Mittel gibt, dass auch geeignet ist, den planerischen Zweck zu erreichen.</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,</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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“</i></p> <p>Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen selbst bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a).</p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Das mildere und gleich geeignete Mittel besteht darin, dass Immobilien die jetzt als Nebenwohnung genutzt werden, auch zukünftig – unabhängig von Veräußerung oder Vererbung – von den Folgeeigentümern als Nebenwohnung genutzt werden können. Mit diesem Mittel wird auch das vorgegebene planerische Ziel erreicht, dass <i>keine weitere Zunahme von Nebenwohnungen entsteht</i> oder weiterhin Wohnraum für die Dauerwohnnutzung verloren geht (so die Begründung unter Ziffer 5.1.2, 1. Absatz am Ende). Jede Immobilie wird also dauerhaft individuell als „nebenwohnungsfähig“ oder „nicht nebenwohnungsfähig“ eingestuft. Oder anderes ausgedrückt: die Möglichkeit der Nebenwohnungsnutzung wird nicht mit dem Eigentümer, sondern mit der Immobilie verknüpft. Selbst wenn dies einen erhöhten Aufwand darstellt, so muss der in Art. 14 Grundgesetz eingreifende B-Plan das Gebot der Verhältnismäßigkeit erfüllen – wir Betroffenen haben in Bezug auf die Verletzung des Eigentums ein Recht auf die Anwendung des milderen und damit verhältnismäßigeren Mittels.</p> <p>Die im aktuellen Entwurf beschriebene Regelung würde dazu führen, dass es zukünftig weniger Nebenwohnungen geben wird, da immer wieder die Situation entstehen wird, dass einzelne bisher rechtmäßig als Nebenwohnung genutzte Wohnungen vererbt oder veräußert werden und dann anschließend nicht mehr als Nebenwohnungen genutzt werden können. Dieses Ergebnis (weniger Nebenwohnungen als zuvor) ist jedoch nicht das von der Planung vorgegebene Ziel.</p> <p>Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist hier also verletzt – der B-Plan kann nicht wie im Entwurf dargestellt beschlossen werden. Die zuvor dargestellte Ergänzung („Jede Immobilie wird also dauerhaft individuell als „nebenwohnungsfähig“ oder „nicht nebenwohnungsfähig“ eingestuft. Oder anderes ausgedrückt: die Möglichkeit der Nebenwohnungsnutzung wird nicht mit dem Eigentümer, sondern mit der Immobilie verknüpft.“) muss eingefügt werden, oder die Regelung zum Verbot der Nebenwohnungen muss komplett aus dem B-Plan gestrichen werden.</p>		

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>11.2 <u>Falsche Rechtsgrundlagen zum Nebenwohnungsausschluss</u></p> <p>Bauplanungsrechtlich ist es nicht möglich Nebenwohnungen per B-Plan über den Verweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen. Die vom Entwurf in Ziffer 5.1.2, 2. Absatz zitierten Regelungen der BauNVO ermöglichen gerade nicht den Ausschluss von Nebenwohnungen im WA-Gebiet, da § 1 Abs. 6 BauNVO nur Bezug nimmt auf die §§ 2 – 9 BauNVO. In den §§ 2 – 9 BauNVO ist jedoch die Wohnnutzung „Nebenwohnung“ gerade nicht geregelt. Regelungen zu Nebenwohnung finden sich nur in § 22 BauGB – auf den die hier ausschließlich anwendbaren §§ 2 – 9 BauNVO aber nicht verweisen. Die in der Begründung zum B-Plan herangezogene Argumentation – Zitat (Ziffer 5.1.2, 2. Absatz, letzter Satz): „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.“ widerspricht klar den gesetzlichen Regelungen, dem Wortlaut der Norm und dem vom Gesetzgeber verfolgten Zweck der Normen § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Regelung erreichen, dass eben nur die in der BauNVO konkret beschriebenen Wohn- bzw. Baunutzungen privilegiert bzw. beschränkt werden. Wenn der Gesetzgeber den Planungsbehörden einen weiteren Spielraum hätte einräumen wollen, hätte er dies explizit getan oder die Normen abstrakter formuliert. Wenn der Gesetzgeber in der Reform des BauGB in 2017 diese Erweiterung gewollt hätte, wäre eine entsprechende Verweisung erfolgt. Die diesbezügliche Argumentation im Entwurf ist aus der Luft gegriffen und hat keine rechtliche Grundlage.</p> <p>Die geplanten Regelungen des B-Planes zum Ausschluss von Nebenwohnungen sind also unter diesem Gesichtspunkt rechtswidrig.</p>	<p>Der Verweis auf den § 1 Abs. 6 BauGB im Kap. 5.1.2 der Begründung ist fehlerhaft und wird entsprechend korrigiert. Im maßgeblichen Teil B des Bebauungsplans, den textlichen Festsetzungen, wird unter der Festsetzung 1.2 aber korrekt auf den § 1 Abs. 5 BauNVO als Rechtsgrundlage verwiesen, wonach „bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“ In Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden die Nebenwohnungen in diesem Zusammenhang als bestimmte Art der in den Baugebieten allgemein zulässigen Wohnnutzung eingeordnet. Mit diesem Abs. 9 wurde den Planungsbehörden ein weiter Spielraum zur Definition solcher bestimmter Arten zulässiger baulicher oder sonstiger Anlagen gewährt:</p> <p>§ 1 Abs. 9 BauNVO erweitert die Festsetzungsweise auf Nutzungsunterarten, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat (BVerwG, Beschluss vom 27. 7. 1998 - 4 BN 31–98, Koblenz). Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung“ unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist lediglich dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 2014 - 4 BN 8.14 (VGH München)). Mit Nebenwohnungen, die an mehr als der Hälfte des Jahres unbewohnt sind, wird in der betreffenden Ausschlussfestsetzung ein Anlagentyp definiert, der sich eindeutig zu Hauptwohnnutzungen abgrenzt, und der auch im § 22 BauGB Verwendung findet.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der hier zu berücksichtigende § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sieht vor, dass ein B-Plan zwar Bestimmungen zur Nutzung als Nebenwohnung beinhalten kann, die Nutzung als Nebenwohnung aber grundsätzlich genehmigt werden kann („... Folgendes der Genehmigung unterliegt: ...“). Diese Möglichkeit der Genehmigung sieht der Entwurf des B-Planes nicht vor; damit wäre eine solche Umsetzung nicht rechtmäßig, da der Entwurf die Nutzung als Nebenwohnung per se untersagt. Ein solch grundsätzliches Verbot ohne Genehmigungsmöglichkeit ist gesetzlich nicht vorgesehen, da es unverhältnismäßig und damit rechtswidrig wäre. Ein entsprechendes grundsätzliches Verbot ohne Genehmigungsmöglichkeit - würde unser verfassungsrechtlich garantiertes Eigentumsrecht, Art 14 Grundgesetz, verletzen und einen enteignungsgleichen Eingriff in unser Eigentum darstellen. Genau aus diesem Grund ist in § 22 BauGB auch eine Genehmigungsmöglichkeit vorgesehen.</p> <p>§ 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB kann nach dem Wortlaut der Norm (§ 22 Abs.1 Satz 2 BauGB: „Voraussetzung für die Bestimmung ist, dass ... durch die Nutzung als Nebenwohnung die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann.“) nur angewendet werden, wenn durch die Nutzung der Wohnung als Nebenwohnung die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr beeinträchtigt werden könnte. Die Begründungen zum Entwurf des B-Planes führen aber ausschließlich an, dass durch diese Bestimmung verhindert werden soll, dass Wohnraum für die Lübecker Bevölkerung verloren geht. Das Argument für die Möglichkeit der Einschränkung von Nebenwohnungen kann aber wegen der gesetzlichen Regelung nur sein, dass die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr beeinträchtigt werden könnte. Die dem Entwurf zu Grunde</p>	<p>Voraussetzung ist, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Hierzu wird in der Begründung in Kap. 5.1.2 ausgeführt:</p> <p>„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.“</p> <p>Der § 1 Abs. 9 BauNVO sieht zudem vor, dass festgesetzt werden kann, dass die entsprechenden bestimmten Arten (Nebenwohnungen) zulässiger baulicher oder sonstiger Anlagen (Wohnungen) (...) nicht zulässig sind (...).</p> <p>Auf den § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird hierbei lediglich hilfsweise verwiesen, da dieser Nebenwohnungen eindeutig als eigenständige bestimmte Art des Wohnens innerhalb des bauplanungsrechtlichen Regelungsbereichs definiert und damit deutlich macht, dass dies der Regelung durch den § 1 Abs. 9 BauNVO zugänglich ist. Dieser ist die gesetzliche Grundlage für die Festsetzung der Nichtzulässigkeit, nicht der § 22 BauGB.</p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>liegenden Begründungen für das Nebenwohnungsverbot sind gesetzlich nicht vorgesehen – eine entsprechende Regelung wäre daher rechtswidrig.</p> <p>Gestützt wird diese Argumentation auch durch Abs. 4 des § 22 BauGB – danach ist eine Genehmigung nur zu versagen, wenn durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Das sind hier aber ganz offenbar nicht die Beweggründe für die Bestimmungen des Entwurfes des B-Plans.</p>		
<p>11.3 <u>Keine Notwendigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen</u></p> <p>Eine Regelung zum Ausschluss von Nebenwohnungen im B-Plan ist nur rechtmäßig, wenn eine solche Regelung notwendig und verhältnismäßig wäre.</p> <p>Die Regelung zum Ausschluss von Nebenwohnungen wäre nur notwendig, wenn im überplanten Bereich tatsächlich so viele Nebenwohnungen bestehen bzw. eine Gefahr bestünde, dass zu viele neue Nebenwohnungen entstünden, als dass dann die üblichen Wohnnutzungen zurückgedrängt werden würden. Diese Gefahr wird in der Begründung zum B-Plan nicht ausreichend dargelegt. Es wird nicht einmal das Verhältnis von Neben- zu Hauptwohnungen beziffert. In der Begründung wird eine Zahl von 130 Nebenwohnungen genannt – sind dies tatsächlich 130 Wohnungen oder evtl. 130 Nebenwohnsitze? Wenn beispielsweise ein Ehepaar mit je einem Nebenwohnsitz in der gleichen Nebenwohnung gemeldet ist, verringert sich die Zahl der als Nebenwohnsitz genutzten Immobilien erheblich. Wir bitten um Prüfung und Mitteilung. Darüber hinaus wird in der Begründung nicht erwähnt, wie viele Erstwohnsitze bzw. Erstwohnungen es im Planungsbereich gibt. Nur wenn diese Zahl bekannt wäre, wäre eine Beurteilung der Gefahr möglich. Überhaupt sind in der Begründung keine Gründe oder Argumente aufgeführt, die explizit den Ausschluss von Nebenwohnungen stützen. Die Nebenwohnungen werden</p>	<p>Zunächst ist festzustellen, dass die Zahl der gemeldeten Nebenwohnungen in Travemünder Wohngebieten weiterhin zunimmt. Dies betrifft insbesondere auch die Wohngebiete auf dem Priwall. So fallen bei Ortsbegehungen in Travemünde und auf dem Priwall die zahlreichen heruntergelassenen Rollläden in bestimmten Bereichen auf. Zudem erreichen die Verwaltung zunehmend Beschwerden aus der Bevölkerung, dass diese Entwicklung in der eigenen Nachbarschaft mit den bekannten negativen Auswirkungen auf die Wohngebiete voranschreitet.</p> <p>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. (siehe auch Begründung Kap. 5.1.2).</p> <p>Insbesondere in den Wohngebieten auf dem Priwall, die mit dem Bebauungsplan 33.10.00 überplant werden, liegt der Anteil der Ferien- und Nebenwohnungen deutlich über dem Tra-</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>immer nur als Nachklapp zu den zu regulierenden Ferienwohnungen erwähnt und sollen pauschal ausgeschlossen werden.</p> <p>Selbst wenn die oben beschriebene Gefahr bestünde, wäre es nur notwendig, neue zusätzliche Nebenwohnungen auszuschließen. Solange bereits bestehende Nebenwohnungen weiter als solche genutzt werden, verändert sich die Situation ja nicht weiter. Insofern ist der von der Bauplanung aktuell gewählte Weg des generellen Ausschlusses (mit den wenigen Abweichungstatbeständen) nicht notwendig – eine Umsetzung gemäß des aktuellen Entwurfsstandes wäre rechtswidrig.</p>	<p>verminderter Durchschnitt, wobei die Werte für Travemünde aufgrund der Fremdenverkehrsfunktion des Stadtteils ohnehin vergleichsweise hoch ausfallen.</p> <p>So wird inzwischen mehr als jede siebte Wohnung im Plangebiet als Ferienwohnung genutzt (75 von 500 Wohnungen = 15 %), sodass der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes unstreitig beeinträchtigt wird. Der Ferienwohnungsanteil für Gesamt-Travemünde liegt mit 8,5 % hingegen deutlich darunter.</p> <p>Bei den Nebenwohnsitzen zeigt die amtliche Statistik für das Plangebiet ein noch drastischeres Bild. Hier ist der Nebenwohnungsanteil mit 26 % (130 Nebenwohnsitze bei insgesamt rd. 500 gemeldeten Haushalten) mehr als deutlich über dem Nebenwohnungsanteil von 15 % für Gesamt-Travemünde.</p> <p>Summiert man den Zweit- und Nebenwohnsitzanteil (zusammen 41 %) so kommt man zu dem Ergebnis, dass nicht einmal 60 % der Wohnungen im Plangebiet als Hauptwohnsitze genutzt werden. Das <u>Erfordernis zum planerischen Gegensteuern</u> ist somit in den Wohngebieten auf dem Priwall besonders groß, zumal bei der Bauverwaltung aktuell wöchentlich Anfragen bezüglich der Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen eingehen.</p> <p>Gleichwohl wird bezüglich Nebenwohnungen der von zahlreichen Einwander:innen vorgebrachten Anregung gefolgt, den Bestandsschutz für Nebenwohnungen auf alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehenden Nebenwohnnutzungen in der Form zu erweitern, dass eine Nebenwohnnutzungen auch bei Verkauf oder Neuvermietung durch die neuen Bewohner:innen wieder aufgegriffen werden können (siehe 11.1)</p>	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>11.4 <u>Ungleichbehandlung durch Verlust der Vererbungsmöglichkeit als Nebenwohnung, wenn zwischendurch eine Hauptwohnungsnutzung erfolgte</u></p> <p>Ungleichbehandlung: In unserer persönlichen Konstellation ist zu berücksichtigen, dass wir zu Beginn unseres Rentenalters mit Hauptwohnsitz auf den Priwall ziehen wollen. Wenn die Immobilie dann nach unserem Tod an die Kinder fällt, könnten die Kinder das Haus nicht als Nebenwohnsitz nutzen – da die Tatbestandsvoraussetzung des Abweichungstatbestandes „vorherige Nutzung als Nebenwohnung“ schon länger als 6 Monate zurückliegen wird (vgl. Ziffer 5.1.2, 5. Absatz am Ende). Unsere Situation ist von den im Entwurf geregelten Abweichungstatbeständen nicht berücksichtigt. Gegenüber Immobilieneigentümern, die die Wohnung auch in der Zukunft ausschließlich als Nebenwohnung nutzen werden wir ungleich behandelt – das stellt eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes dar. Die Begründung zum B-Plan beschreibt in Ziffer 5.1.2, 4. Absatz, dass „Regelungen im Sinne der Gleichbehandlung unabhängig von den persönlichen Erwerbsgründen für alle Eigentümer:innen gelten“ – diese Gleichbehandlung muss also auch für unsere Situation geschaffen werden. Wenn diese Gleichbehandlung nicht geschaffen wird, ist der B-Plan grundrechtsverletzend und damit rechtswidrig. Der im aktuellen Entwurf für unsere Situation nicht vorgesehene Abweichungstatbestand stellt zugleich eine Verletzung des Eigentumsrechts dar, die mit der oben aufgezeigten Regelung („gebäudeindividuelle Einstufung“) bei Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vermieden werden würde.</p> <p>Die Begründung zum B-Plan beschreibt in Ziffer 5.1.2, 5. Absatz am Ende, dass durch die zwei vorgesehenen Abweichungstatbestände ein Härten vermeidender Vertrauensschutz geschaffen wird – in unserem Fall wird eine solche Härte aber gerade nicht vermieden, da unsere Kinder die Immobilie nicht unbeschränkt nutzen werden können.</p> <p>Die Regelungen des B-Plans verletzen uns – wie oben dargestellt – in unseren Rechten; weiterhin sprechen auch formell-rechtliche</p>	<p>Siehe Prüfung und Abwägung zu 11.1</p>	<p>berücksichtigen</p>

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Mängel gegen die Rechtmäßigkeit. Der B-Plan wäre – wenn er so verabschiedet wird, wie er im aktuellen Entwurf vorliegt – rechtswidrig. Es müssen die aufgezeigten Änderungen vor Verabschiedung vorgenommen werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Stellungnahme und um Übernahme unseres Vorschlags zur Gestaltung des Nebenwohnungsausschlusses. Sollten diese Änderungen nicht umgesetzt werden, werden dir die Erhebung weiterer Rechtsmittel prüfen und gegebenenfalls ein Normenkontrollverfahren anstrengen.</p>		

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

Aufgestellt: Lübeck, den 03.02.2023

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / CHe

Bebauungspläne 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand –

32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße –

32.42.00 – Steenkamp / Strandweg –

33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 03.02.2023

Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

- a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:
1. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 20.10.2022)
 2. HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 04.11.2022)
- b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht unmittelbar bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben, die z.B. in anderen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.
3. Industrie und Handelskammer (Schreiben vom 04.11.2022)
 4. Amt Schönberger Land (Schreiben vom 21.10.2022)
 5. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 05.10.2022)
 6. HL, Feuerwehr Lübeck, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 11.10.2022)
 7. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Schreiben vom 01.11. und 04.11.2022)
 8. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 04.11.2022)
- c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Beteiligung wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
 - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 - Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
 - Gemeinde Ratekau
 - Gemeinde Timmendorfer Strand
 - Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
 - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
 - Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck - KWL
 - HL, Bereich 2.830 Kurbetrieb Travemünde

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Haushalt und Steuerung – 1.201 (Schreiben vom 06.10.2022 und 20.10.2022)		
<p>1.1 <u>Hinweis auf rechtzeitige Einwerbung der erforderlichen Haushaltsmittel</u></p> <p>Seitens des Bereichs Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck werden keine Bedenken erhoben und die Vorlage in dem derzeitigen Planungsstand zur Kenntnis genommen, da die konkreten finanziellen Auswirkungen aktuell noch nicht vollständig bezifferbar sind.</p> <p>Sobald dieses im Rahmen der Umsetzung der Planung der Fall ist, sollten erforderliche Haushaltsmittel rechtzeitig im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben eingeworben werden, ggf. im Rahmen der dann vorzunehmenden Prioritäten. Eine Aufnahme in den Finanzplan /das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.</p>	<p>Die Bebauungspläne haben keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Insofern bedarf es auch keiner Einstellung in die städtische Finanzplanung.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>1.2 <u>Reduzierung des Steuerertrags aus der Zweitwohnungssteuer</u></p> <p>Aus Sicht der Aktivbesteuerung wird darauf hingewiesen, dass der mit den genannten Bebauungsplänen beabsichtigte Ausschluss der Nutzung von Wohnimmobilien als Ferienwohnungen tendenziell zu einer Reduzierung des Steuerertrags aus der Zweitwohnungssteuer führt. Die vom Flächenumfang der B-Pläne erfassten Objekte machen heute 15-20 % des Zweitwohnungssteueraufkommens in Travemünde aus. Dies entspricht einem jährlichen Ertrag von ca. 200 T€. Durch Wegfall dieser Nutzungsmöglichkeit nach Eigentumswechsel entfällt auch der Steuerertrag. Da nicht absehbar ist, wann welches Objekt betroffen sein wird, kann nicht prognostiziert werden, wie hoch der künftige Minderertrag ausfallen wird.</p>	<p>Unter Berücksichtigung von Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung, wird der vorgesehene Ausschluss von Nebenwohnungen um eine Regelung zum erweiterten Bestandsschutz in der Form ergänzt, dass Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des jeweiligen Bebauungsplans bereits als Nebenwohnungen genutzt werden, bei Verkauf oder Neuvermietung auch künftig als Nebenwohnungen genutzt werden können. Der bisher ausschließlich auf den bisherigen Eigentümer bzw. Nutzer beschränkte Bestandsschutz wird somit nunmehr mit Bezug auf die jeweilige Wohneinheit erweitert.</p> <p>Insofern wird der Ausschluss von Nebenwohnungen, der sich mit der geänderten Regelung nur noch auf die bisher nicht als Nebenwohnungen genutzten Wohnungen beschränkt, nicht zu einer Minderung des bisherigen Zweitwohnungssteueraufkommens führen. Lediglich ein Anstieg des bisherigen Zweitwohnungssteueraufkommens ist durch den Ausschluss neuer Nebenwohnsitze in den überplanten Wohngebieten Travemündes ausgeschlossen. In Abwägung mit dem Ziel der Erhaltung be-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	lebter Wohnquartiere sind diese potenziellen finanziellen Auswirkungen, die keine Mindereinnahmen gegenüber dem heutigen Bestand darstellen, jedoch in Kauf zu nehmen.	
Nr. 2 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Bereich 3.390, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 03.11.2022)		
<p>2.1 <u>Nachhaltige Wasserwirtschaft und Hochwasser</u> Es bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Bebauungspläne. Die untere Wasserbehörde weist jedoch darauf hin, dass die Überplanung der Bebauungsgebiete hinsichtlich einer nachhaltigen Wasserwirtschaft sinnvoll wäre. Insbesondere zum Thema Hochwasser sollte die Küstenschutzbehörde LKN für die Bebauungsgebiete mit einbezogen werden.</p>	<p>Ziel der Bebauungspläne ist ausschließlich die Steuerung von Ferien- und Nebenwohnungen. Als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB enthalten sie lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, besonderes Wohngebiet), die dem tatsächlichen und bereits maßgeblichen Gebietscharakter gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entsprechen. Dies gilt auch für die Änderung von Bebauungsplänen.</p> <p>Da keine neuen Baugebiete und keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wird kein zusätzliches oder neues Baurecht geschaffen. Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes werden somit durch die hier zu betrachtenden vier Bebauungspläne nicht berührt.</p>	nicht berücksichtigen
Nr. 3 Entsorgungsbetriebe – 3.700 (Schreiben vom 04.11.2022)		
<p>3.1 <u>Gewährleistung einer gesicherten Erschließung durch die Sicherung von Leitungsrechten</u> In den Planungsumgriffen der B-Pläne befinden sich zahlreiche Kanäle der EBL, welche über private Grundstücke verlaufen. Die Erreichbarkeit zwecks Wartung und Unterhaltung muss weiterhin gesichert sein. Sowohl die Trassen als auch die Wartungswege müssen weiterhin gesichert zugänglich sein.</p> <p>Gemäß der Begründung Punkt 5. Inhalt der Planung handelt es sich bei den aufgestellten B-Pläne um „einfache B-Pläne“ nach § 30 Abs. 3 BauGB. Bauvorhaben und deren Zulässigkeit seien nach §34 BauGB geregelt. Gem. §34 Abs. 1. BauGB sind demnach Bauvorhaben nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die EBL behalten sich ausdrücklich vor, im Einzel-</p>	<p>Ziel der Bebauungspläne sind ausschließlich die Steuerung von Ferien- und Nebenwohnungen. Als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB enthalten sie lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, besonderes Wohngebiet), die dem tatsächlichen und bereits maßgeblichen Gebietscharakter gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entsprechen.</p> <p>Da keine neuen Baugebiete und keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wird kein zusätzliches oder neues Baurecht geschaffen.</p> <p>Die für eine Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wie auch nach § 30 BauGB erforderliche gesicherte Erschließung wird durch die vier hier zu betrachtenden Bebauungspläne</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>fall Vorhaben zu prüfen, ob eine abwassertechnische Erschließung gesichert ist.</p> <p>Einen Anspruch auf die gesicherte abwassertechnische Erschließung kann aus diesen B-Plänen nicht abgeleitet werden. Einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der als WA ausgewiesenen Flächen können die EBL nicht zustimmen.</p> <p>Zusammenfassung der Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind aus den überplanten bestehenden Bebauungsplänen zu übernehmen. b) Für vorhandene öffentliche Kanäle und Leitungen auf privaten Grundstücken sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen (Grunddienstbarkeiten tlw. vorhanden). 	<p>ne nicht berührt. Die Prüfung erfolgt wie bisher unverändert im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Zu den vorgebrachten Anregungen ist folgendes anzumerken:</p> <p>(a) Die Geh-, Fahr und Leitungsrechte in den bestehenden geänderten Bebauungsplänen bleiben weiterhin gültig. Zudem haben sie allenfalls nachrichtlichen Charakter, da eine Sicherung ja bereits erfolgt ist.</p> <p>(b) Die Entsorgungsbetriebe müssen die Sicherung von bisher nicht gesicherten Leitungsrechten für über private Grundstücke verlaufende öffentliche Kanäle und Leitungen unabhängig von Bebauungsplanverfahren mit den betroffenen Grundstückseigentümern klären.</p>	
<p>3.2 <u>Fläche für Entsorgung Abwasser-Pumpwerk Wiekstraße</u></p> <p>Das Abwasser-Pumpwerk Wiekstraße auf dem Priwall wird dauerhaft für die Abwasserentsorgung benötigt. Das Grundstück ist als Fläche ist für die Ver- und Entsorgung nach § 9 Abs. 14 BauGB auszuweisen.</p>	<p>Die Anregung betrifft den Bebauungsplan 33.10.00.</p> <p>Die Festsetzung des Abwasser-Pumpwerks in der Wiekstraße als Fläche für Entsorgungsanlagen ist nicht zwingend erforderlich. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Auch weitere Anlagen zur Abwasserbeseitigung können also bei Bedarf auf dem Grundstück errichtet werden.</p> <p>Zudem befindet sich das Grundstück im Eigentum der EBL, sodass der Standort keiner Sicherung durch die Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen bedarf.</p>	nicht berücksichtigen

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

Aufgestellt: Lübeck, den 03.02.2023

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / Che

- Bebauungspläne 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand –**
32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße –
32.42.00 – Steenkamp / Strandweg –
33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Teilnehmungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 03.02.2023

Teil C: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

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.

Da alle drei Stellungnahmen für die abschließende Abwägung zu den betroffenen Bebauungsplänen noch von Belang sind, werden sie in den vorliegenden Prüf- und Abwägungsbericht einbezogen. Dies gilt auch dann, wenn die vorgebrachten Bedenken und Anregung im Entwurf des betreffenden Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung bereits teilweise Berücksichtigung gefunden haben (siehe Stellungnahme Nr. 3).

Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Eigentümer:innen eines Grundstücks im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
<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</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>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>

den Wohngebieten nach §34 BauGB trennt. Dies unterscheidet es von allen anderen Liegenschaften des Bebauungsplanes 33.10.00.

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 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.

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 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.

Der von den Einwander:innen proklamierte Planungsschaden nach § 39 BauGB ergäbe sich für das Grundstück Mecklenburger Landstraße 37 nur dann, sofern die Eigentümer:innen 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

	<p>WA nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können, konnte der/die Eigentümer:in nicht auf die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme vertrauen. Vielmehr musste er/sie durch die ausdrückliche Nichteinbeziehung 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 Ausnahmegenehmigung erteilt worden wäre.</p>	
<p>Nr. 2 Eigentümer einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00</p>		
<p><u>2.1 Bedenken insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses von Nebenwohnungen</u></p> <p>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, sodass 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</p>	<p>klarstellen und teilweise berücksichtigen</p>

der Sache nachvollziehbar. Die Durchsetzung des Bebauungsplans würde in diesem Fall eine nicht beabsichtigte Härte darstellen. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet daher bereits in der Fassung zur öffentlichen Auslegung eine entsprechende Regelung, die das Recht auf eine Nebenwohnnutzung durch jeweilige Eigentümer:innen auch für den Fall ermöglichte, dass die Nebenwohnnutzung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans noch nicht vollzogen war.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung der vier Bebauungspläne vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Beschränkungen von Nebenwohnsitzen, wird die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen in der Fassung zum Satzungsbeschluss in der Form geändert, dass sämtliche Nebenwohnungen künftig auch bei Verkauf oder Neuvermietung zulässig bleiben, sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans eine Nebenwohnnutzung vorlag. Der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen wird somit gegenüber der Fassung zur öffentlichen Auslegung deutlich erweitert und dem Bestandsschutz für Ferienwohnungen quasi gleichgestellt.

Die Nebenwohnungen betreffende Festsetzung I. 1.2 wird in der Fassung zum Satzungsbeschluss wie folgt geändert:

„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 nachfolgend

	<p>oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“</p> <p>Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a).</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 ungebremsen 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</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>schaffen und die Lage extrem entspannen. Ferner wäre auch der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.</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>Eine Ungleichbehandlung der Wohngebiete auf dem Priwall gegenüber den Wohngebieten auf Travemünder Seite ist nicht gegeben. Auf beiden Seiten der Trave werden die Wohngebiete, die unmittelbar an die Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung anschließen, mit Bebauungsplänen zur Beschränkung von Ferien- und Nebenwohnungen beplant. Ziel für die Wohngebiete ist die Stärkung der Wohnnutzung und die Erhaltung des Gebietscharakters als Wohngebiete diesseits wie jenseits der Trave. Zu diesen Bereichen gehört auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00.</p>	
<p>Nr. 3 Eigentümerin einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00</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 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, wurde bereits in den Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung eine entsprechende Regelung aufgenommen, die ein Abweichen von der Regelunzulässigkeit von Nebenwohnungen für Eigentümer ermöglichte. Darüber hinaus sollte auch die Weitergabe einer</p>	<p>klarstellen und berücksichtigen</p>

	<p>Nebenwohnnutzung im engeren Familienkreis ermöglicht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung der vier Bebauungspläne vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Beschränkungen von Nebenwohnsitzen, wird die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen in der Fassung zum Satzungsbeschluss in der Form geändert, dass sämtliche Nebenwohnungen künftig auch bei Verkauf oder Neuvermietung zulässig bleiben, sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans eine Nebenwohnnutzung vorlag. Der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen wird somit gegenüber der Fassung zur öffentlichen Auslegung deutlich erweitert und dem Bestandsschutz für Ferienwohnungen quasi gleichgestellt.</p> <p>Die Nebenwohnungen betreffende Festsetzung I. 1.2 wird in der Fassung zum Satzungsbeschluss wie folgt geändert: „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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“</p>	
--	--	--

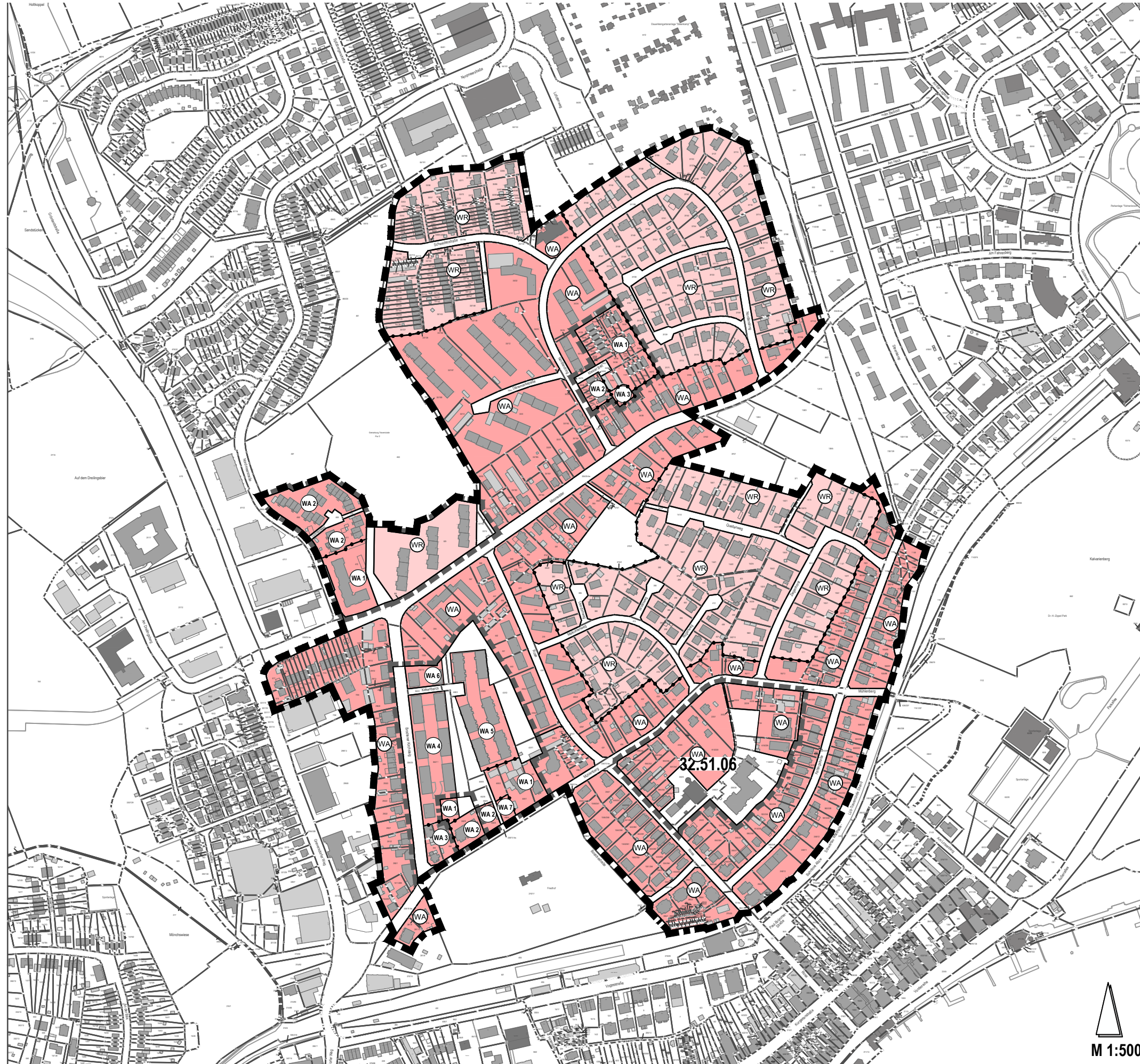
Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Aufgestellt: Lübeck, den 03.02.2023

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / CHe

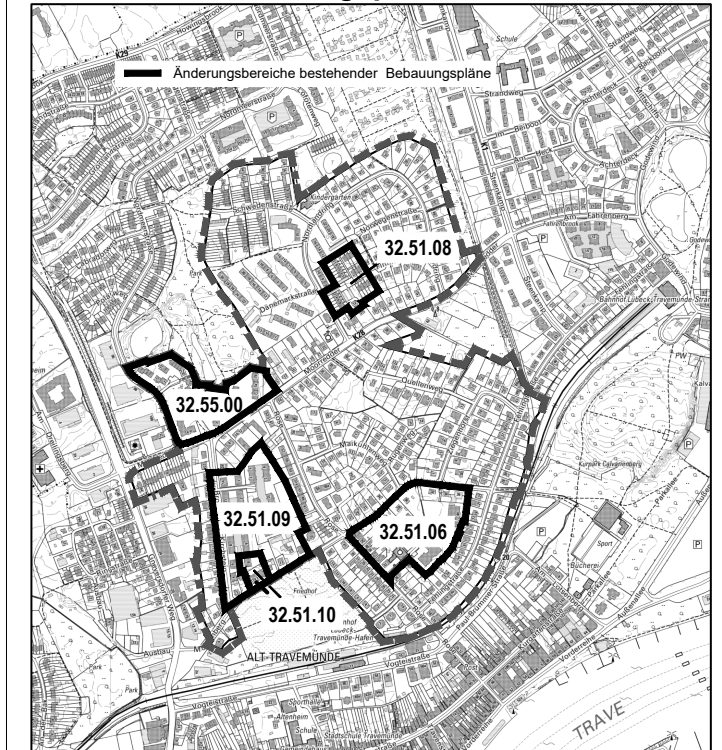
32.41.00 - Moorredder / Fehlingstraße - einschl. Änderung der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10, 32.55.00

- TEIL A - PLANZEICHNUNG



M 1:5000

Übersichtsplan Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne





ZEICHENERKLÄRUNG




Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN






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

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Änderungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10, 32.55.00

PLANGRUNDLAGE

-  Flurstücksgrenzen (vorhanden)
-  vorhandene Bebauung
-  Flurstücksnummer
-  Gemarkungsgrenze
-  Flurgrenze

**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

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 03.02.2023

**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 Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung 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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

(§ 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 Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung 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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

(§ 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 Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung 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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

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 Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung 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 nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

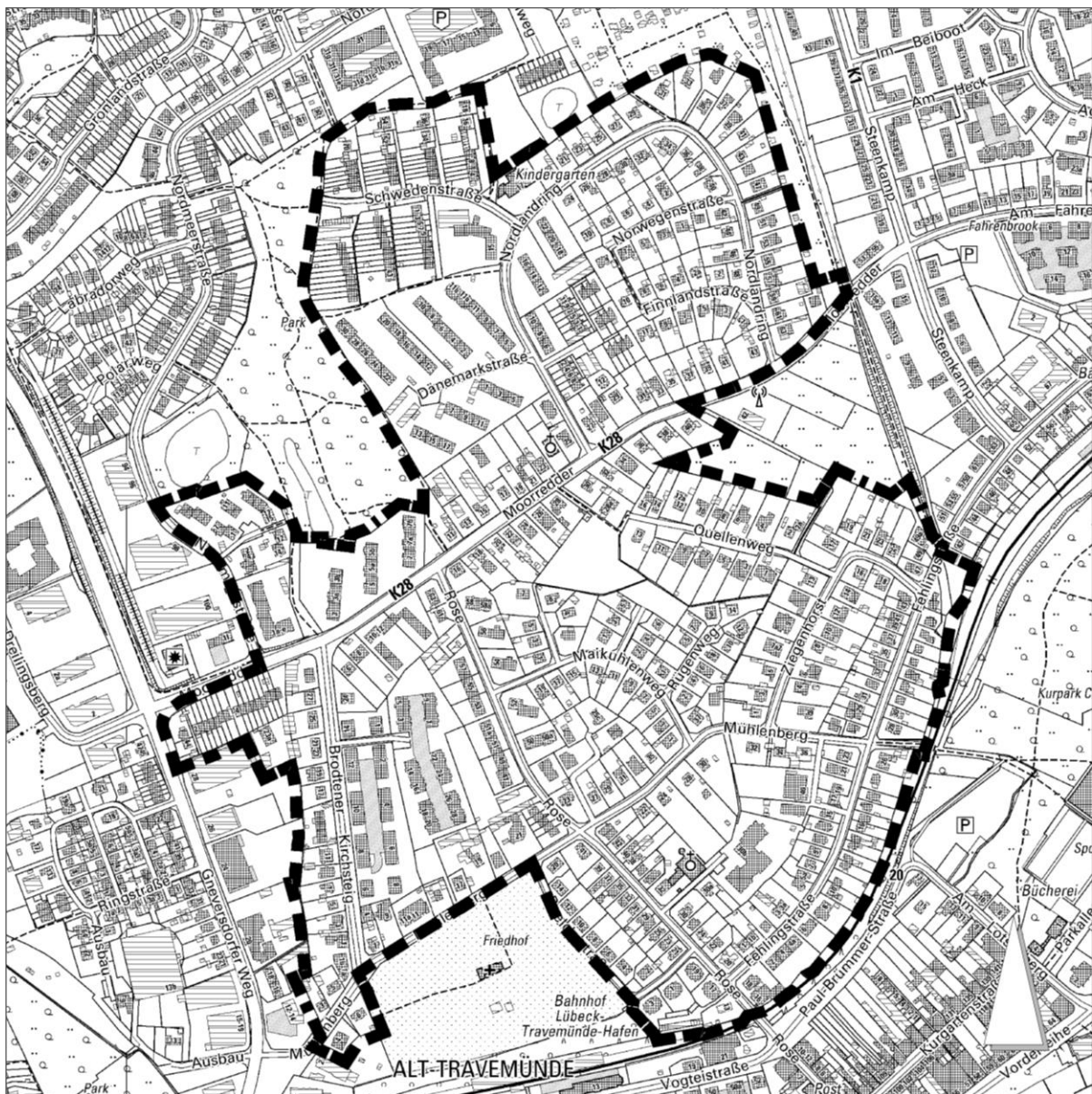
BEGRÜNDUNG

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**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 3. Februar 2023



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3	Planungsrechtliche Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Entwicklung von Ferien- und Nebenwohnungen in Travemünder Wohngebieten	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	10
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	10
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	11
3.6	Masterplan Travemünde	11
3.7	Touristisches Entwicklungskonzept Lübeck und Travemünde 2030 (TEK)	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Reines Wohngebiet (WR)	13
5.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	14
5.1.3	Ausschluss von Nebenwohnungen	15
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	16
6.2	Folgebedarfe Wohnen und im Bereich der technischen Infrastruktur	16
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz	16
6.4	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	17
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	18
8.	Finanzielle Auswirkungen	18
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	19
9.1	Verfahrensübersicht	19
9.2	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	21

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.

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 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 aufgestellten 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 für die bisher unbeplanten Gebiete um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ansonsten nach §34 BauGB.

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 –

Bei diesen bestehenden qualifizierten Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit ansonsten nach den nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

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 Reihenhausstandorte 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 den Tourismus 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 Fremdenverkehrsatzung 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 Geltungsbereiche 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 vier Bebauungspläne zum Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen (B-Pläne 32.40.00, 32.41.00, 32.42.00 und 33.10.00).

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 vier genannten 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. Der Anteil von Ferienwohnungen liegt mit ca. 8 % im Plangebiet im Bereich des Travemünder Durchschnitts von 8,5 %. Die amtliche Meldestatistik weist zudem mit Stand 05/2022 rund 200 gemeldete Nebenwohnungen für das Plangebiet aus, was einem Anteil von 12 % entspricht, der nur leicht unter dem Travemünder Durchschnitt von 15 % liegt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.41.00 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. Einfamilien-

hausgebiete 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 32.41.00 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 ist und die Wohngebiete in ihrer vorrangigen Wohnfunktion erhalten werden sollen, sollen künftig auch keine sonstigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen und Hotels in den über-

planten 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 Bebauungsplans 32.41.00 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 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 (Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten) die untergeordnete Teilnutzung von Räumen oder einer Einliegerwohnung zur Ferienwohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei muss sich die Ferienwohnnutzung räumlich deutlich der Hauptwohnnut-

zung 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 (Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten) 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. § 1 Abs. 9 BauNVO erweitert die Festsetzungsweise auf Nutzungsunterarten, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat (BVerwG, Beschluss vom 27. 7. 1998 - 4 BN 31–98, Koblenz). Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung“ unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist lediglich dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 2014 - 4 BN 8.14 (VGH München)). Mit Nebenwohnungen, die an mehr als der Hälfte des Jahres unbewohnt sind, wird in der betreffenden Ausschlussfestsetzung ein Anlagentyp definiert, der sich eindeutig zu Hauptwohnnutzungen abgrenzt, und der auch im § 22 BauGB Verwendung findet.

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 Fremdenverkehrssatzung 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 bei Verkauf oder bei Neuvermietung eine Nebenwohnnutzung durch die jeweils neuen Nutzer:innen zulässig sein, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wird. Dies gilt auch dann, wenn für einen Zwischenzeitraum einmal keine Nebenwohnnutzung erfolgte.

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 bzw. diese bereits als Nebenwohnung genutzt haben. Unbeabsichtigte Härten werden somit vermieden, ohne dass hierdurch die Wirkung der Festsetzung zum Ausschluss zusätzlicher Nebenwohnungen unterlaufen wird, da es sich bei den aufgeführten Abweichungsvoraussetzungen vor allem im Falle der zukünftigen Nutzungsrechte durch die Eigentümer:innen um Einzelfälle handelt. Durch den weitgehenden Schutz bereits bestehender Nebenwohnungen werden mögliche Entschädigungsansprüche durch einen Eingriff in ausgeübte Nutzungen gemäß § 42 Abs.3 BauGB vermieden.

Nicht vom Ausschluss von Nebenwohnungen betroffen sind Berufspendler, die für eine am Arbeitsort angemietete Wohnung ihren Zweitwohnsitz anmelden, da die Wohnung in der Regel zu mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres bewohnt wird und insofern nicht unter die Ausschlussfestsetzung fällt.

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 fällt 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 Ferienwohnungen bzw. Beherbergungsbetriebe bereits ausschließen (siehe. 2.4),
- Ferienwohnungen in Reihenhäusern, für die auch nach geltendem Planungsrecht gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB keine Genehmigung erteilt worden wäre, sowie
- Ferienwohnungen, die erst nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beantragt oder in Nutzung genommen wurden, da sie aufgrund des Widerspruchs zu den Zielen der Bebauungsplanung zurückgestellt wurden bzw. zurückgestellt worden wären.

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.

Für Nebenwohnen gilt gemäß klarstellender Festsetzung des Bebauungsplans ein Bestandsschutz für alle Nebenwohnnutzungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestanden. Insofern wirkt sich der Bebauungsplan auch diesbezüglich nicht auf die ausgeübte Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnsitz.

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.

Der Ausschluss bzw. die weitgehende Beschränkung von Nutzungen kann potenziell Entschädigungsansprüche nach dem Baugesetzbuch begründen. Für den weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen sind Entschädigungsforderungen nach den §§ 39 und 42 BauGB nicht zu erwarten.

Eine Entschädigung nach § 39 BauGB für die Gebiete im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans können Eigentümer:innen nur verlangen, wenn sie im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Solche jeweils von den Eigentümer:innen nachzuweisenden Vorbereitungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgebracht worden.

Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 1 BauGB für Eingriffe in zulässige Nutzungen sind nicht zu erwarten, da hierfür der Ausschluss von Nutzungen zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung der betroffenen Grundstücke bzw. Immobilien führen und der Ausschluss gemäß § 42 Abs. 2 BauGB in einem Zeitraum von weniger als 7 Jahren nach Zulässigkeit der künftig unzulässigen Nutzung erfolgen müsste.

Zunächst werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans lediglich bisher ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe) bzw. Unterarten der Wohnnutzung (Nebenwohnungen) ausgeschlossen. Dies schränkt bestehende Nutzungsrechte nicht wesentlich ein, da eine dauerhafte Wohnnutzung nach wie vor uneingeschränkt möglich ist und bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans ausgeübte Ferien- und Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen. Dass der weitgehende Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen eine mehr als unwesentliche Wertminderung der jeweiligen Immobilie bedingt, erscheint zunächst einmal unwahrscheinlich, kann auf der anderen Seite aber auch im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden. Selbst für den Fall, dass solche Wertminderungen im Einzelfall anzunehmen sind, bedingen sie jedoch keine Entschädigungen für den Ausschluss zulässiger Nutzungen, da die gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu beachtende Plangewährleistungsfrist von 7 Jahren im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.41.00 überschritten ist. Dies gilt gleichermaßen für das nach § 34 BauGB bestehende Planungsrecht für bisher unbeplante Bereiche wie für die Änderungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10 und 32.55.00.

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. Eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt 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 aufgestellten 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).

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan 32.41.00 wurde gemeinsam mit den Bebauungsplänen 32.40.00, 32.42.00 und 33.10.00, die ebenfalls den Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen zum Inhalt haben, gemäß Bekanntmachung vom 24.09.2022 in der Zeit vom 05.10.2022 bis 04.11.2022 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2

BauGB gingen insgesamt 26 Stellungnahmen zu den ausgelegten Entwürfen der vier Bebauungspläne ein.

Inhaltlich bezogen sich die Stellungnahmen überwiegend auf Einschränkungen der Eigentumsrechte und die potenzielle Wertminderung von Immobilien. Darüber hinaus wurde die Erforderlichkeit oder Verhältnismäßigkeit der Planung in Frage gestellt.

Hinsichtlich der Einschränkung der Eigentumsrechte wurde in einigen Stellungnahmen vor allem ein uneingeschränkter Erhalt der Möglichkeit der Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung gefordert. Diese Anregungen wurden für bestehende Nebenwohnungen und aktuelle Eigentümer:innen weitestgehend berücksichtigt (siehe unten: Änderungen nach der öffentlichen Auslegung). Der Einwand, dass Entschädigungsansprüche für den Ausschluss von Ferien- oder Nebenwohnungen selbst bei aktuell nicht ausgeübter Nutzung entstehen sollen, ist unbegründet (siehe 8).

Weiterhin wurde eine Ungleichbehandlung mit anderen Gebieten in Travemünde angemerkt, in denen Ferien- und Nebenwohnungen nicht ausgeschlossen werden. Hier wurde in erster Linie darauf verwiesen, dass zunächst die Bereiche mit dem größten Umnutzungsdruck geplant werden sollen, also die Wohngebiete direkt im Anschluss an die Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung an Ostsee und Trave (siehe 1.2 und 2.2).

Bezüglich einer mangelnden Erforderlichkeit oder Verhältnismäßigkeit der Planung wurde vor allem moniert, dass der Anteil der Ferienwohnungen in bestimmten Bereichen noch keinen problematischen Umfang hätte. Die Ermittlung des Anteils der Ferien- und Nebenwohnungen im Verhältnis zu den bestehenden Wohneinheiten im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans bestätigt aber, dass diese Nutzungen inzwischen eine Größenordnung erreicht haben, die ein planerisches Einschreiten rechtfertigen bzw. erfordern (siehe 2.2).

Die ausführliche Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit dem Schreiben bzw. E-Mail vom 04.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.11.2022 aufgefordert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 8 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. 2 Stellungnahmen enthielten dabei für die Bauleitplanung relevante Anregungen, Bedenken und Hinweise.

Ein befürchteter Rückgang der Zweitwohnsitzsteuer ist aufgrund der erweiterten Regelungen zum Bestandsschutz für Nebenwohnungen nicht zu erwarten.

Bedenken bei der Sicherung von Leitungsrechten durch die Entsorgungsbetriebe sind unbegründet, da kein neues oder zusätzliches Baurecht durch diesen Bebauungsplan geschaffen wird und die Prüfung einer gesicherten Erschließung weiterhin im Rahmen der erforderlichen Bewertung und Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgt.

Die ausführliche Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Unter Berücksichtigung von Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, wurde der Bebauungsplan 32.41.00 in Teilen geändert und ergänzt:

Die im Entwurf zur öffentlichen Auslegung noch auf Eigentümer:innen und Verwandte ersten Grades als Erbende beschränkte Ausnahmeregelung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenwohnnutzungen auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wurden zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen dahingehend erweitert, dass eine zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzte Wohnung auch zu einem späteren Zeitpunkt von neuen Eigentümer:innen bzw. Bewohner:innen erneut als Nebenwohnung genutzt werden kann, auch wenn die Nebenwohnnutzung zwischenzeitlich unterbrochen war (siehe 5.1.3). Diese Regelung zum erweiterten Bestandsschutz wurde auch in die anderen drei Bebauungspläne aufgenommen, die parallel zum Bebauungsplan 32.41.00 mit den gleichen Regelungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen aufgestellt wurden (B-Pläne 32.40.00, 32.42.00 und 33.10.00). Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans bzw. eine sonstige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist infolge der Ergänzung der textlichen Festsetzungen nicht erforderlich, da der Ausschluss von Nebenwohnungen unverändert beibehalten wird und die Erweiterung ausgeübter Nebenwohnnutzungen auf nachfolgende Nutzer:innen im eigentlichen Sinne lediglich eine Klarstellung zum ohnehin geltenden Bestandsschutz für ausgeübte Nutzungen darstellt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung kann unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen als Satzung beschlossen werden.

9.2 Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Fachgutachten waren für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Lübeck, den 3. Februar 2023

Fachbereich 5, Planen und Bauen

Bereich 5.610, Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / Che