Hansestadt LÜBECK

T A G E S O R D N U N G

37. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

Termin	**Montag, 13.03.2023, 16:30 Uhr**
Ort	**Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsforder Allee 2- 6, 23560 Lübeck**

Für die Vorbesprechungen stehen der SPD das Büro der Senatorin im 6. Stock, der CDU der Seminarraum im 7. Stock sowie den weiteren Fraktionen der Rittersaal und der Sitzungssaal selbst zur Verfügung.

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2.	Genehmigung der Niederschrift	
2.1.	Genehmigung der Niederschrift der 36. Sitzung vom 13.02.2023	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Einzelhandelsentwicklung	
3.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
3.3.	AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Veränderte Wachstumsperspektiven und HEP	**VO/2022/11679**
	Zurückgestellt in der 36. Sitzung des WiA & KBT-A am 13.02.2023. Eine schriftliche Antwort aus dem Fachbereich 5 kann zur Sitzung noch nicht vorgelegt werden.	
3.4.	Neue Anfragen	
4.	Berichte	
4.1.	Sachstandsbericht zur Erbbaurechtsbestellung im ehemaligen Außenmagazin der Stadtbibliothek auf dem Priwall	**VO/2022/11690**
4.2.	Abschaffung Preisstufe 3 in Groß Steinrade - Neue Zonenzuordnung	**VO/2022/11399-01**
	Der Bericht wird nachgereicht.	

5.	Beschlussvorlagen	
5.1.	Auflösung eines Stadtgutes	**VO/2022/11085**
5.2.	Nachtragswirtschaftsplan 2023 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde	**VO/2023/11847**
5.3.	Bebauungsplan 32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - Satzungsbeschluss	**VO/2023/11928**
5.4.	Bebauungsplan 32.41.00 - Moorredder / Fehlingstraße - Satzungsbeschluss	**VO/2023/11930**
5.5.	Bebauungsplan 32.42.00 - Steenkamp / Strandweg - Satzungsbeschluss	**VO/2023/11932**
5.6.	Bebauungsplan 33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof - Satzungsbeschluss	**VO/2023/11933**
6.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
6.1.	Fraktion21: Ergängzungsantrag zum Grundlagenbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans und den Verkehrsentwicklungsplan - Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen	**VO/2021/10558-12**
	Aus der Bürgerschaft überwiesen an den Bau- und den Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" mit der Maßgabe der erneuten Beratung in der Bürgerschaft. *Zurückgestellt in der 36. Sitzung des WiA & KBT-A am 13.02.2023.*	
7.	Anträge von Ausschussmitgliedern	
7.1.	Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Erarbeitung eines Konzeptes für den Aufbau einer Infrastruktur für die Versorgung von Fahrzeugen mit Wasserstoff	**VO/2023/11964**
7.2.	AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN), AM Lars Lehrke (DU), AM Bernhard Simon (CDU), AM Heike Stegemann (FDP): Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung	**VO/2023/11974**
7.3.	AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Parkhaus Travemünde	**VO/2023/11978**
8.	Verschiedenes	
9.	Ende des öffentlichen Teils	

Nichtöffentlicher Teil:

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten:

10.	Genehmigung der Niederschrift	
10.1.	Genehmigung der Niederschrift der 36. Sitzung vom 13.02.2023	
11.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
11.1.	Einzelhandelsentwicklung	
11.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
11.3.	Neue Anfragen	
12.	Berichte	
	Es liegt nichts vor.	
13.	Beschlussvorlagen	
13.1.	Ausübung eines Wiederkaufsrechtes	**VO/2021/10632-02**
	Zurückgestellt in der 36. Sitzung des WiA & KBT-A am 13.02.2023.	
13.2.	Bestellung eines Erbbaurechtes Lübeck, Travemünder Allee	**VO/2022/11499**
13.3.	Verkauf eines Grundstücks in der Heinrichstraße	**VO/2023/11768**
13.4.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Auf dem Ruhm	**VO/2023/11781**
13.5.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Heiweg	**VO/2023/11782**
13.6.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Fehlingstraße	**VO/2023/11783**
13.7.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Lerchenweg	**VO/2023/11789**
13.8.	Verlängerung der Fertigstellungsfrist für ein Hotel	**VO/2023/11816**
13.9.	Grundstück Lübeck, Falkenstraße Erbbaurechtsteilaufhebung und -erstreckung sowie Neubestellung eines Erbbaurechtes	**VO/2023/11880**

14.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

15.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

Hansestadt LÜBECK

N A C H T R A G S T A G E S O R D N U N G

37. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

Sitzungstermin:	**Montag, 13.03.2023, 16:30 Uhr**
Sitzungsort:	**Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsforder Allee 2- 6, 23560 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

3.3.1.	Antwort auf die Anfrage von AM Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Veränderte Wachstumsperspektiven und HEP	**VO/2022/11679-01**
7.2.1.	AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN), AM Lars Lehrke (DU), AM Bernhard Simon (CDU), AM Heike Stegemann (FDP), AM Volker Koß (GAL): AT zu Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung	**VO/2023/11974-01**
	AUSTAUSCHANTRAG	

Hansestadt LÜBECK

N I E D E R S C H R I F T

(öffentlicher Teil)

36. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

Sitzungstermin:	Montag, 13.02.2023
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr
Sitzungsende:	17:45 Uhr
Sitzungsort:	Großen Sitzungssaal (Haus Trave 7.OG), Kronsforder Allee 2- 6, 23560 Lübeck

Anwesende Mitglieder	
Vorsitz	
Ulrich Krause - CDU Stellvertr. Fraktionsvorsitzender	
Mitglieder aus der Bürgerschaft	
Bernhard Simon - CDU	
Philip Brozio - SPD	
Dr. Marek Lengen - SPD	
Peter Reinhardt - SPD Stellvertr. Fraktionsvorsitzender	
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.	
Herwig Alt - AfD	
Günther Frings - Die Unabhängigen	Vertretung für: Herrn Lars Lehrke
Rüdiger Hinrichs - FREIE WÄHLER & GAL	
Kevin Kleinert - CDU	Vertretung für: Herrn Dr. Burkhart Eymer
Stefan Klüssendorf - SPD	
Henning Schumann - CDU	Vertretung für: Herrn Oliver Prieur Fraktionsvorsitzender
Mandy Siegenbrink - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN	
Heike Stegemann - FDP	
Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht	
Hans-Jürgen Martens - DIE LINKE	

Beiratsmitglieder	
Jürgen Cladow - Seniorenbeirat	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Weitere Teilnehmer aus Bürgerschaft und Fraktion	
Thomas Rathcke - FDP Fraktionsvorsitzender	
Verwaltung	
Piroska Csösz - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Uwe Kirchhoff - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Ralf Kuschmierz - FBC FB 2	
Senatorin Pia Steinrücke - FB 2 - Wirtschaft und Soziales	
Protokollführung	
Heike Blankenburg -	
Gäste	
Dario Arndt - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Dirk Gerdes - KWL GmbH	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Olivia Kempke - Lübeck Management e.V.	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Entschuldigte Mitglieder	
Mitglieder aus der Bürgerschaft	
Dr. Burkhart Eymer - CDU	abwesend
Lars Lehrke - Die Unabhängigen	abwesend
Oliver Prieur - CDU Fraktionsvorsitzender	abwesend
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.	
Lars Küther - fraktionslos	abwesend
Nathalie Möller - BfL	abwesend
Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht	
Anka Grädner - Fraktion 21 Stellvertr. Fraktionsvorsitzende	abwesend

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

1	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2	Genehmigung der Niederschrift	
2.1	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.01.2023	
3	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1	Einzelhandelsentwicklung	
3.2	Mitteilungen der Verwaltung	
3.3	AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Veränderte Wachstumsperspektiven und HEP	**VO/2022/11679**
3.4	Neue Anfragen	
4	Berichte	
4.1	Quartalsbericht IV / 2022 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde	**VO/2023/11846**
5	Beschlussvorlagen	
5.1	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Vorrader Straße	**VO/2023/11769**
6	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
6.1	Fraktion21: Ergängzungsantrag zum Grundlagenbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans und den Verkehrsentwicklungsplan - Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen	**VO/2021/10558-12**
6.2	FDP: Städtische Parkflächen mit PV-Anlagen überdachen	**VO/2023/11796**
7	Anträge von Ausschussmitgliedern	
7.1	Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Einrichtung einer Projektgruppe "Ludwig Erhard"	**VO/2023/11827**
8	Verschiedenes	
9	Ende des öffentlichen Teils	
15	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

Öffentlicher Teil:

zu 1 Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der Beschlussfähigkeit.

Ferner macht der Vorsitzende darauf aufmerksam, dass Personen, die möglicherweise befangen sein könnten, verpflichtet sind, dieses mitzuteilen. Ob jemand befangen ist, entscheidet im Streitfall der Ausschuss.

a) Es sind keine zu verpflichtenden Ausschussmitglieder anwesend.

b) Herr Krause schlägt vor, die Punkte 3.3 und 6.1 zu vertagen.

c) Der Vorsitzende weist darauf hin, dass gemäß § 35 Abs. 2 der Gemeindeordnung ein gesonderter Verfahrensbeschluss mit 2/3 Mehrheit über die nichtöffentliche Behandlung von Vorlagen erforderlich ist. Er lässt über die Zuordnung der für den nichtöffentlichen Teil angemeldeten TOP einzeln abstimmen.

d) Gemäß § 9 Abs. 6 i. V. mit § 34 Abs. 1 GeschO der Bürgerschaft dürfen am nichtöffentlichen Teil der Sitzung neben den berechtigten Personen weitere Personen nur dann teilnehmen, wenn der Ausschuss auf Antrag von Mitgliedern des Ausschusses oder des Senators deren Teilnahme ausdrücklich beschlossen hat. Auf Antrag der Senatorin sollen vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften Frau Csösz sowie vom Fachbereichscontrolling Herr Kuschmierz im nichtöffentlichen Teil der Sitzung anwesend sein.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nimmt zu a) Kenntnis.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ stimmt zu b) der Vertagung der Punkte 3.3. und 6.1. einstimmig zu.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu c) einstimmig der nichtöffentlichen Beratung des TOP 12.1. zu. (12 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu c) einstimmig der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.1. zu. (12 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu c) einstimmig der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.2. zu. (12 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu c) einstimmig der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.3. zu. (12 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu c) einstimmig der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.4. zu. (12 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu d) einstimmig der beantragten Teilnahme am nichtöffentlichen Teil zu. (13 Ja-Stimmen)

zu 2 Genehmigung der Niederschrift

zu 2.1 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.01.2023

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwände gegen die Niederschrift vor.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stellt die Niederschrift in der vorgelegten Fassung fest.

zu 3 Anfragen / Antworten / Mitteilungen

zu 3.1 Einzelhandelsentwicklung

Es liegt nichts vor.

zu 3.2 Mitteilungen der Verwaltung

Es liegt nichts vor.

zu 3.3 AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Veränderte Wachstumsperspektiven und HEP
Vorlage: VO/2022/11679

Der TOP wurde bei Eintritt in die Tagesordnung vertagt.

zu 3.4 Neue Anfragen

zu 4 Berichte

zu 4.1 Quartalsbericht IV / 2022 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde
Vorlage: VO/2023/11846

Herr Kirchhoff gibt Erläuterungen zum Bericht. Er weist darauf hin, dass das Jahr 2022 für den KBT sehr erfolgreich verlaufen ist und stellt die Steigerung der Betten- und Gästezahlen im Verlauf der letzten Jahre dar. Weiterhin führt er aus, dass das Touristische Entwicklungskonzept (TEK) 2020 noch auf quantitatives Wachstum setzte, während das TEK 2030 als Ziel ein qualitatives Wachstum anstrebe. Fragen der Herren Martens, Frings und Dr. Lengen werden von Herrn Kirchhoff beantwortet.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nimmt den Bericht zur Kenntnis.

zu 5 Beschlussvorlagen

zu 5.1 Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Vorrader Straße
Vorlage: VO/2023/11769

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:
*1. Das mit einem bis zum 31.12.2023 befristeten Erbbaurecht für Herrn Dieter Oelfke belastete Grundstück in Lübeck, **Vorrader Straße 12** ist vorzeitig um 30 Jahre zu verlängern.*

2. Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2022) von 272.083,00 EUR (= 10.883,32 EUR p.a.) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. der Bürgerschaftsbeschlüsse vom 28.04.2016 (VO-Nr. 2015/03216) und 18.05.2017 (VO-Nr. 2017/04955) ist in der Anlage 2 dargestellt.

3. Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsvertrages verbundenen Kosten einschl. der Grunderwerbsteuer sowie evtl. Erschließungskosten und Anschlussbeiträge, sind von dem Erbbauberechtigten zu tragen.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig, gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden. (13 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	13
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 6 Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft

zu 6.1 Fraktion21: Ergängzungsantrag zum Grundlagenbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans und den Verkehrsentwicklungsplan - Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen
Vorlage: VO/2021/10558-12

Der TOP wurde bei Eintritt in die Tagesordnung vertagt.

zu 6.2 FDP: Städtische Parkflächen mit PV-Anlagen überdachen
Vorlage: VO/2023/11796

Frau Stegemann weist darauf hin, dass die Parkplatzflächen in der Hansestadt Lübeck sehr gut für eine Überdachung geeignet sind.

Herr Simon vertritt die Auffassung, dass bei günstiger Prognose auch gleich ein Umsetzungsvorschlag erfolgen sollte. Herr Dr. Lengen stimmt dem zu. Frau Siegenbrink ist der Auffassung, dass eine Prüfung der Parkplatzfläche an der Kanalstraße derzeit bereits erfolge.

Herr Simon gibt seinen Ergänzungsvorschlag wie folgt zu Protokoll:

„Bei positiver Einschätzung wird der Bürgermeister gebeten, einen Vorschlag für einen Pilotstandort zu unterbreiten.“

Frau Stegemann ist mit der Ergänzung des Antrages einverstanden.

Der Vorsitzende lässt über den geänderten Beschluss abstimmen.

Geänderter Beschluss:
Der Bürgermeister wird beauftragt bis zur Bürgerschaftssitzung im Juni/ Ende Q2-23 zu prüfen, ob und wieweit und es sinnvoll und wirtschaftlich ist, die städtischen PKW-Parkplatzflächen mit PV-Anlagen zu überdachen. Bei positiver Einschätzung wird der Bürgermeister gebeten, einen Vorschlag für einen Pilotstandort zu unterbreiten.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig, gemäß geändertem Beschlussvorschlag zu beschließen.
(13 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	13
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 7 Anträge von Ausschussmitgliedern

zu 7.1 Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Einrichtung einer Projektgruppe "Ludwig Erhard"
Vorlage: VO/2023/11827

Herr Alt gibt Erläuterungen zum Antrag. Hierzu sprechen Frau Steinrücke und Herr Rathcke.

Antrag:
Der Bürgermeister wird beauftragt, eine Projektgruppe „Ludwig Erhard“ einzurichten, die sich aus Persönlichkeiten aus der Wirtschaft, der IHK und Handwerkskammer sowie der städtischen Verwaltung zusammensetzt. Ziel dieser Projektgruppe ist es, Vorschläge und Initiativen zu erarbeiten, um die permanente Ausdehnung der öffentlichen Hand auf das wirtschaftliche Geschehen auf kommunaler Ebene zurückzudrängen und der sozialen Marktwirtschaft im Sinne eines Ludwig Erhards wieder mehr Raum zu geben. Flankierend dazu soll der Wirtschaftsausschuss einen Appell an die Landesregierung verfassen, eine dementsprechende Projektgruppe auch auf Landesebene ins Leben zu rufen.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" lehnt den Antrag mehrheitlich ab.
(1 Ja-Stimme, 11 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	1
	Nein-Stimmen	11
	Enthaltungen	1
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 8 Verschiedenes

Es liegt nichts vor.

zu 9 Ende des öffentlichen Teils

Der Vorsitzende schließt um 17.05 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung. Die Öffentlichkeit und alle nicht zur Teilnahme Berechtigten verlassen den Sitzungsraum.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nimmt Kenntnis.

zu 15 Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass im nicht öffentlichen Teil der Sitzung ein Bericht zu Kenntnis genommen, eine Beschlussvorlage vertagt und zu drei Beschlussvorlagen eine Beschlussempfehlung an die Bürgerschaft ausgesprochen wurde.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nimmt Kenntnis.

Lübeck, den 1. März 2023

Ulrich Krause
Vorsitzende/r

Heike Blankenburg
Protokollführung

► Nr. VO/2022/11679
öffentlich

Lübeck, 14.11.2022

Anfrage

Bearbeitung: Nicolas Döring (E-Mail: nicolas.doering@luebeck.de Telefon: 122-1041)

AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Veränderte Wachstumsperspektiven und HEP

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.11.2022	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

1) Wie hat sich der tatsächliche Warenumschlag im Lübecker Hafen im Vergleich zu den im Hafenentwicklungsplan (HEP, VO/2020/08588) angenommenen Mengen in den Jahren 2019 - 2021 verhalten?

2) Welche Abweichung wird sich voraussichtlich in 2022 ergeben?

3) Welche Abweichungen werden in den kommenden Jahren auf Basis von 1) und 2) erwartet durch neue Entwicklung wie etwa den Ukraine-Krieg und Veränderungen in der Papier- und Forstindustrie?

4) Welche Auswirkungen haben die Abweichungen von 1) - 3) im unterstellten Mengengerüst für die Planungen des HEP?

Begründung:
Erfolgt mündlich

Anlagen:

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2022/11679-01
öffentlich

Lübeck, 01.03.2023

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.691 - Lübeck Port Authority

Bearbeitung: Michael Siemensen (E-Mail: michael.siemensen@luebeck.de Telefon: 122-6911)

Antwort auf die Anfrage von AM Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Veränderte Wachstumsperspektiven und HEP

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.03.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.03.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Veränderte Wachstumsperspektiven und HEP (VO/2022/11679):

1) Wie hat sich der tatsächliche Warenumschlag im Lübecker Hafen im Vergleich zu den im Hafenentwicklungsplan (HEP, VO/2020/08588) angenommenen Mengen in den Jahren 2019 - 2021 verhalten?
2) Welche Abweichung wird sich voraussichtlich in 2022 ergeben?
3) Welche Abweichungen werden in den kommenden Jahren auf Basis von 1) und 2) erwartet durch neue Entwicklung wie etwa den Ukraine-Krieg und Veränderungen in der Papier- und Forstindustrie?
4) Welche Auswirkungen haben die Abweichungen von 1) - 3) im unterstellten Mengengerüst für die Planungen des HEP?

Antwort:

1) Wie hat sich der tatsächliche Warenumschlag im Lübecker Hafen im Vergleich zu den im Hafenentwicklungsplan angenommenen Mengen in den Jahren 2019 bis 2021 verhalten?

Die LPA versteht unter dem Lübecker Hafen den gesamten Port of Lübeck, den öffentlichen Hafen und den privaten Hafen. Die dem Hafenentwicklungsplan zu Grunde liegende Lübeckprognose (Szenario 6) prognostiziert für das Jahr 2030 eine Umschlagsmenge von 22,4 Mio. t netto. Hierbei ist eine funktionstüchtige FFBQ berücksichtigt. Die im HEP andiskutierten zusätzlichen Dienste (egal ob nach Russland, Schweden oder ins Baltikum) sind hierbei nicht berücksichtigt - siehe hierzu auch die Vorlage VO/2020/08588 zum Hafenentwicklungsplan, Anlage 2, Gutachterlicher Schlussbericht HEP, Seite 50. Demzufolge sind vom

Basisjahr 2010 für die Jahre 2019, 2020 und 2021 - wie in der beiliegenden nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt - 19,9 Mio. t netto, für das Jahr 2020 20,1 Mio. t netto und für das Jahr 2021 20,3 Mio. t Nettoumschlag anzugeben. Im Abgleich dazu stellt sich der tatsächliche Umschlag wie folgt dar: 2019 16,4 Mio. t netto, 2020 16,5 Mio. t netto und 2021 17,5 Mio. t netto. Es ist im Hinblick auf den Gesamtumschlag des PORT OF LÜBECK festzustellen, dass durchschnittlich die tatsächliche Entwicklung um rund 14-18 % der Prognose zurückliegt. Für das Jahr 2022 wurde eine Prognose (P) mit aufgeführt.

Tabelle 1 – Übersicht / Abgleich HEP-Prognose mit tatsächlicher Umschlagentwicklung

	PORT OF LÜBECK (**PoL**)			Skandinavienkai		
Jahr	HEP Prognose	Ist PoL gesamt	Abgleich	Skandi Prognose	Ist Skandi gesamt	Abgleich
2019	19,9	16,4	-18%	10,3	10,6	+2,2%
2020	20,1	16,5	-18%	10,7	10,7	+-0,0%
2021	20,3	17,5	-14%	11,0	12,0	+8,7%
2022 (P)	20,6	*16,7*	*-19%*	11,4	*11,9*	*+4,3%*

[in Mio. t netto]

Bei dieser Betrachtung ist jedoch zu berücksichtigen, wie sich die Verteilung und die Zuordnung des Umschlags zu den einzelnen Gütergruppen und deren Prognosen zueinander verhält und was die wesentlichen Abweichungen hierbei sind.

Als Wesentlich sind für das Jahr 2020 bis 2025 folgende prognostizierte Entwicklungen aufzulisten:

a) Im HEP2030 wurde auf der Basis des Grundlagengutachtens 4 für die Entwicklung der Gütergruppe Forstprodukte eine Menge von zwischen 3,3 bis 3,5 Mio. t prognostiziert. Im Jahr 2021 wurden real rd. 1,6 Mio. t an Forstprodukten im PORT OF LÜBECK umgeschlagen.
b) Bei der Gütergruppe Massengut wurde eine Menge von rd. 2,7 Mio. t für den Zeitraum 2020 bis 2025 avisiert. Tatsächlich wurden in 2021 rd. 1,6 Mio. t umgeschlagen (vornehmlich Stadthäfen und Mittelhäfen).

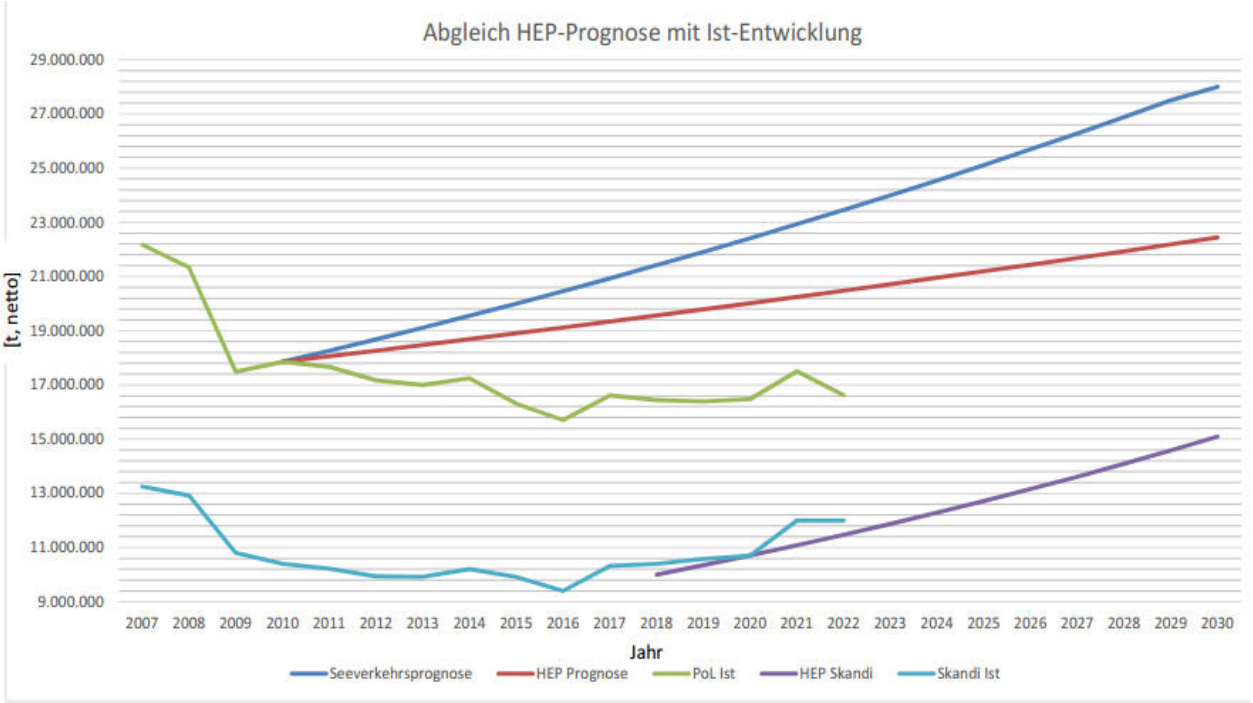
Siehe hierzu auch zu den Gütergruppen in der HEP-Unterlage, Anlage 2, Gutachterlicher Schlussbericht HEP, Tab. 7 auf Seite 55.

Demzufolge sind die oben beschriebenen 14-18% hinter der HEP-Prognose mit einer absoluten Zahl von rd. 3 Mio. t auszuweisen, was im Wesentlichen auf die Entwicklung der Gütergruppen „Forstprodukte“ und „Massengut“ zurückzuführen ist.

Für das RoRo-Geschäft (im Wesentlichen die Gütergruppe „nicht identifizierbare Güter“) ist in 2021 mit einer Menge von rd. 16 Mio. t netto die HEP-Prognose für 2025 mit 16,7 Mio. t quasi fast erreicht. Das bedeutet, dass gerade in dem stärksten Geschäftsfeld des PORT OF LÜBECK ein überproportionales Wachstum festzustellen ist und das abweichend zum HEP, das Teilladungssegment „unbegleitete Verkehre (Trailer) aus dem RoRo-Geschäft deutlich mehr gewachsen ist, als im HEP prognostiziert. Das spiegelt sich auch in den Umschlagszahlen des wichtigsten Terminals im öffentlichen Hafen, dem Skandinavienkai, nieder. Demnach lag der Skandinavienkai 2021 rund 1 Mio. t über der Prognose und weist demzufolge ein überproportionales Wachstum auf. In der Prognose für 2022 liegt er weiterhin über der HEP-Prognose.

Letztendlich ist im Zusammenhang mit der HEP-Prognose festzuhalten, dass sich die prognostizierte Umschlagszahl für 2030 an den Umschlagzahlen der Jahre 2007 und 2008 orientiert, also an Umschlagmengen, die es im PORT OF LÜBECK schon gegeben hat.

Abbildung 1 – Grafische Darstellung zur Umschlagentwicklung



Bei der Betrachtung der Umschlagentwicklung des PORT OF LÜBECK und der des Skandinavienkais in Abbildung 1 wird deutlich, dass grundsätzlich die Linienverläufe der Umschlagentwicklung „PoL Ist“ und „Skandi Ist“ korrespondieren. Jedoch ist festzustellen, dass in den Jahren 2021 und 2022 deutlich eine Umkehr im Trend zu erkennen ist. Der Gesamtstandort fällt im Hinblick auf die Umschlagprognose ab, aber der Skandinavienkai wächst.

2) Welche Abweichung wird sich voraussichtlich in 2022 ergeben?

Die Abweichung in 2022 wird sich für den Gesamtstandort bezüglich des Abgleichs mit der HEP-Prognose unwesentlich ändern. Für den Skandinavienkai ist festzuhalten, dass er weiter überproportional über der Prognose liegt.

3) Welche Abweichung werden in den kommenden Jahren auf Basis von 1) und 2) erwartet?

Grundsätzlich können wir festhalten, dass der Ukraine-Krieg in Bezug auf die Mengenentwicklung gerade in den Hauptverkehrsbeziehungen nach Schweden/Südschweden und Finnland sowie ins Baltikum nur unwesentlichen Einfluss hatte. Der Verlust des Russland-Geschäftes wurde kompensiert. Die Entwicklung in der Papier- und Frostprodukteindustrie weicht von der Prognose aus dem HEP deutlich ab und wird sich voraussichtlich nicht umkehren.

4) Welche Auswirkungen haben die Abweichung von 1) bis 3) im unterstellten Mengengerüst für die Planungen des HEP?

Für die Umsetzung und Fortschreibung des HEP für den Skandinavienkai wird auf die Vorlage VO/2022/11698 „Masterplan Skandinavienkai“ verwiesen. Hier besteht im Hinblick auf die Infrastrukturentwicklung dieses Hafenterminals zwingender Handlungsbedarf.
Die LPA wird weitere Masterpläne für die Hafenbereiche Schlutup und Dänischburg-Siems in 2023 aufstellen und bearbeiten und die zugehörigen Rand- und Rahmenbedingungen mitberücksichtigen. Es ist an dieser Stelle schon festzuhalten, dass die Mittelhäfen Schlutup und

im Bereich Dänischburg-Siems sich stabil auf einem eher moderaten Wachstum entwickeln. Für die Stadthäfen der privaten Betreiber gilt das gleiche. Der Vorwerker Hafen befindet sich in der Umstrukturierungsphase. Gleichwohl wird er derzeit erfolgreich hafenaffin genutzt.

Zudem wird derzeit der Auftrag aus der VO/2022/11476 „Strategische Entwicklung des PORT OF LÜBECK“ abgearbeitet.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2022/11690
öffentlich

Lübeck, 17.11.2022

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Franziska Zoske (E-Mail: Franziska.Zoske@luebeck.de Telefon: 122-2334)

Sachstandsbericht zur Erbbaurechtsbestellung im ehemaligen Außenmagazin der Stadtbibliothek auf dem Priwall

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 Kenntnisnahme
20.03.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.03.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.03.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Vermarktung des ehemaligen Außenmagazins der Stadtbibliothek auf dem Priwall (Mecklenburger Landstraße 41 – 47)

Bericht:
In den letzten Jahren ist der Priwall zunehmend touristisch entwickelt worden. Während stetig Ferienwohnungen und Hotels geschaffen wurden, fehlt bezahlbarer Wohnraum für die Bevölkerung in Travemünde in einem besonders hohen Maße. Die Hansestadt Lübeck plant daher ein Erbbaurecht auszugeben mit der Absicht, die zwei Zeilenbauten in der Mecklenburger Landstraße 41 – 47 zu Sozialwohnungen umbauen zu lassen. Diese Wohnungen sollen nach Fertigstellung zu einer gedeckelten Miete an Fach- und Saisonkräfte der Gastronomie- und Tourismusbranche vermietet werden. Ziel ist es die o.g. Angestellten in der Hansestadt Lübeck zu halten und den Arbeitsstandort Lübeck attraktiver zu gestalten.

Auf dem Gelände an der Mecklenburger Landstraße 41 - 47 befinden sich die letzten Gebäude des ehemaligen Priwall-Krankenhauses. Ab 1930 wurde dort eine Kasernenunterkunft gebaut, diese wurde von 1948 bis 2005 als Krankenhaus genutzt. Zwei Gebäude, die vormals als Schwesternwohnheim genutzt wurden, sind bis heute erhalten geblieben. Sie dienten nach der Schließung des Krankenhauses noch einige Jahre als Unterkunft für ehemalige Krankenhausangestellte und eine Tagespflegeeinrichtung. Später wurde an diesem Standort das Magazin der Stadtbibliothek untergebracht. Seit Ende 2021 stehen beide Gebäude leer.

Die Gebäude sind in einem altersgemäßen Zustand. Ein vorhandenes Baugutachten bestätigt den möglichen Erhalt der Baukörper und die gute Nutzbarkeit in ihrer Kubatur für eine Wohnnutzung. Es sollen Mietpreis gebundene Wohnungen entstehen, die an Angestellte der

Gastronomie- und Tourismusbranche vermietet werden. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Verkauf des Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechtes in Betracht.

Verkauf des Grundstücks inkl. Gebäude

Der Verkauf könnte zum Festpreis erfolgen, da sich der Käufer verpflichten müsste, ein Nutzungskonzept einzureichen und eine gedeckelte Miete zu realisieren.
Der Kaufpreis beträgt 4.187.304 EUR (Bodenrichtwert plus 10 Prozent) zzgl. mind. 100.000 EUR für die beiden Gebäude. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens würden Interessenten aufgefordert, ein Konzept einzureichen. Nach Auswertung (Matrix) erhielte das Konzept mit den meisten Punkten den Zuschlag. Mögliche Nachverhandlungen sind in dieser Variante nicht zulässig.

Von Nachteil ist, dass die Hansestadt Lübeck durch den Verkauf dauerhaft den Zugriff auf das Grundstück verliert. Eine Mietpreisbindung lässt sich rechtlich nur für 20 Jahre sichern. Ein privatrechtliches Vorkaufrecht für den Fall, dass der Eigentümer einzelne Wohneinheiten oder das gesamte Grundstück an einen Dritten weiterveräußert, kann ebenfalls nur für höchstens 20 Jahre vereinbart werden. Dem Eigentümer stünde es frei, nach 20 Jahren die Wohnungen in „Luxus-Apartments“ oder Ferienwohnungen umzuwandeln, diese teurer zu vermieten oder weiterzuverkaufen. Darüber hinaus hätte die Hansestadt Lübeck keine Möglichkeit der Einflussnahme hinsichtlich der Mieter:innen (nur Angestellte der Gastronomie- und Tourismusbranche).

Bestellung eines Erbbaurechts im Rahmen einer Konzeptvergabe

Die beiden Gebäude würden zu einem Festpreis von mind. 100.000 EUR verkauft und ein Erbbaurecht würde mit einer Laufzeit von 60 Jahren bestellt werden. In einem Interessenbekundungsverfahren könnten die eingereichten Konzepte bewertet (Matrix) werden und das Konzept mit den meisten Punkten erhielte den Zuschlag.

Es werden an den zukünftigen Erbbaurechtsnehmer Vorgaben zur Nutzung gestellt. Mögliche Verstöße gegen diese Nutzung können durch Sanktions- und Kontrollmöglichkeiten eingeschränkt werden. Im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages ließen sich die wesentlichen Anforderungen (Vermietung nur an Angestellte der Gastronomie- und Tourismusbranche, gedeckelte Miete) festlegt werden. Eine Umnutzung z.B. zu Ferienwohnung wäre ausgeschlossen.

Die Verfahrensdauer ist ähnlich der eines Verkaufes. Die Bürgerschaft könnte voraussichtlich im September 2023 die Entscheidung über die Bestellung des Erbbaurechts treffen.

Diese Vorgehensweise wird rechtlich für weitgehend gesichert angesehen, zumal sie der gängigen Praxis zahlreicher Kommunen in Deutschland entspricht. Zwar hatte das OLG München in seinem Beschluss vom 05.04.2012 (Verg 3/12) in einem konkreten Fall im Rahmen einer Konzessionsvergabe die Einhaltung des Vergaberechts gefordert. Der dort zugrundeliegende Sachverhalt bezog sich jedoch auf Planungsleistungen im Zusammenhang mit einer Baukonzession. Nicht aber ging es unmittelbar um die Frage, ob die Bestellung eines Erbbaurechts dann ausschreibungspflichtig ist, wenn sie mit Nutzungsvorgaben durch die Kommune verbunden ist. Soweit ersichtlich hat die Entscheidung an der o.g. gängigen Praxis der anderen Kommunen auch nichts geändert. Das rechtliche Risiko kann nach allem zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wird jedoch als gering eingestuft.

Zusammenfassung:

Die Erbbaurechtsbestellung ist einem Verkauf vorzuziehen. Aus diesem Grund wird die Verwaltung die beiden Gebäude verkaufen und für das Grundstück ein Erbbaurecht bestellen. Zum einen verbleibt das Eigentum des Grundstückes dauerhaft bei der Hansestadt Lübeck und zum anderen bietet ein Erbbaurechtsvertrag über die gesamte Laufzeit die Möglichkeit durch Sanktionen und Kontrollmöglichkeiten die Einhaltung der Nutzung sicherzustellen. Unter Beteiligung aller zuständigen Bereiche sind die Ausschreibungsunterlagen für die Konzeptvergabe vorbereitet worden. Diese werden voraussichtlich im April veröffentlicht und mit einer Erbbaurechtsbestellung kann noch in diesem Jahr gerechnet werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan mit Luftbild
Anlage 2 – Ausschreibungskriterien

Senatorin Pia Steinrücke


829
861
863
876
877
866
868
867
869
455
37
37 a
15
9
Dünenweg
917
10.574 m²
894
51
53 a
Mecklenburger Landstraße
298
29
228
7
228
6
62
64
66
68
70
72
74
76
76 a
78
80
82

Bestellung eines Erbbaurechtes (ehemaliges Priwallkrankenhaus)
hier: Ausschreibungskriterien

Kategorie	Unterkategorie	Unterpunkte	Punkte
Betreiberkonzept			50
	Zielgerechte Vermarktung, Art der Akquise		
	Nachweis über Wirtschaftlichkeit (Miete max. 8,80 EUR / Jahr in den ersten 5 Jahren) Jährlicher Nachweis über die Mieter (richtiger Personenkreis)		
Gestaltung			40
	Qualität der Gemeinschaftsflächen		
		Außengelände	5
		Gemeinschaftsräume	5
	Gestaltungskonzept WE		8
	Anzahl WE		5
	Balkone, Terrassen, Loggien		4
	Nachhaltigkeit		
		Photovoltaik (Dach)	3
		Ökologische Sanierung	3
		Grauwassernutzung	1
		Heizart	1
	Mobilitätskonzept (E-Ladesäule, Parkplatznachweise, Fahrradabstellraum)		5
Höhe des Kaufpreises (neben der Erbbaurechtsbestellung sind die beiden Gebäude zu erwerben)			10
zu erreichende Punktzahl			100

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2022/11399-01
öffentlich

Lübeck, 01.03.2023

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.020 - Fachbereichs-Controlling
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ralf Kuschmierz (E-Mail: ralf.kuschmierz@luebeck.de Telefon: 122-2020)

Abschaffung Preisstufe 3 in Groß Steinrade - Neue Zonenzuordnung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.03.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.03.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.03.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.03.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.03.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Der Bürgermeister wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass der Beschluss der Lübecker Bürgerschaft zur Einführung der Preisstufe 2 im Tarifgebiet 6000-6007 (Teilnetz „Stadt Lübeck“) schnellstmöglich dahingehend umgesetzt wird, dass die Preisstufe 2 für alle Haltestellen im Stadtgebiet Lübeck gilt und alle Haltestellen außerhalb des Lübecker Stadtgebietes erst dann in der Preisstufe 2 erreichbar sind, wenn hierzu entsprechende Vereinbarunggen mit den jeweiligen Nachbargemeinden getroffen wurden.

Begründung:
In der Debatte in der Lübecker Bürgerschaft zur Einführung der Preisstufe 2 wurde deutlich, dass die Fahrpreissenkung im gesamten Lübecker Stadtgebiet für die dort lebenden Menschen wirksam werden soll. Dabei sind Politik und Verwaltung offenbar gleichermaßen davon ausgegangen, dass die Tarifzonen 6000-6007 deckungsgleich sind mit dem Lübecker Stadtgebiet, was tatsächlich jedoch nicht der Fall ist. So werden z.B. Haltestellen in Steinrade nicht von der Preissenkung erfasst, dagegen Haltestellen in Groß Grönau mit einbezogen.

Bericht:
Mit Umsetzung der Preisstufenabsenkung in den Lübecker Tarifzonen 6000-6007 wurde festgestellt, dass Haltestellen in Groß Steinrade in der Tarifzone 5510 – Stockelsdorf liegen und nicht mit dem Lübecker Stadtgebiet übereinstimmen. Damit alle Bürger:innen im Lübecker Stadtgebiet von der Preisstufenabsenkung profitieren können, werden auf Beschluss des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck und in Abstimmung mit allen betroffenen Partnern, die Haltestellen des Lübecker Stadtteils Groß Steinrade zum 01.04.2023 aus der Tarifzone 5510 (Stockelsdorf) ausgegliedert und neu in die Tarifzone 6005 (Lübeck-Roggenhorst) aufgenommen.

Damit werden Fahrten nach Lübeck günstiger. Im Gegenzug werden Fahrten zu Zielen außerhalb der 6000er Zonen eine Preisstufe teurer. Konkret ergeben sich für Fahrgäste, die von/nach den genannten Haltestellen fahren, diese Änderungen:

- bei Fahrten in die Tarifzone 6000 (Lübeck Kernzone) gilt neu der Tarif für das Teilnetz „Stadt Lübeck“ (Preisstufe 2). Bisher wurden hier Fahrkarten für die „Region Lübeck“ (Preisstufe 3) berechnet;
- bei Fahrten in die Tarifzone 5510 (Stockelsdorf) gilt neu Preisstufe 2 statt Preisstufe 1
- bei Fahrten in die Tarifzone 5515 (Bad Schwartau) gilt neu der Tarif für die „Region Lübeck“ (Preisstufe 3) statt Preisstufe 2.

Anlagen:
./.

Senatorin Pia Steinrücke

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2022/11085
öffentlich

Lübeck, 30.01.2023

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Petra Schuppenhauer (E-Mail: petra.schuppenhauer@luebeck.de Telefon: 122-2321)

Auflösung eines Stadtgutes

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.02.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.03.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
21.03.2023	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
28.03.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.03.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das Stadtgut Niendorf wird aufgelöst.

2. Ca. 50 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) wird zum 01.09.2023 an den Bereich Stadtwald zur Aufforstung übertragen.

3. Ca. 41 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) wird inclusive eines ggf. für ein/n Pächter/in erforderlichen Gebäudebestandes im Rahmen einer Ausschreibung zur ökologischen Nutzung unter Einbeziehung zu erstellender Agroforstelemente verpachtet.

4. Die nicht mehr von einem/r Pächter/in genutzten und zum großen Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude auf der Hofstelle, insbesondere das ehemalige Pächterwohnhaus und die ehemaligen, derzeit vermieteten Arbeiterhäuser, werden unter Beteiligung der Bereiche Stadtplanung und Bauordnung sowie Archäologie und Denkmalpflege ausgeschrieben und veräußert.

5. Die vom jetzigen Pächter erstellte und betriebene Biogasanlage wird von diesem längstens bis zum Ende der befristeten Genehmigung, also bis zum 31.12.2027, weiter betrieben und dann von ihm auf seine Kosten entfernt, sofern keine städtische Folgenutzung möglich ist.

6. Dem jetzigen Pächter wird für die Aberntung der gepachteten Flächen die Möglichkeit eröffnet, die Flächen über das Ende der Pachtzeit am 30.06.2023 hinaus gegen Zahlung einer entsprechenden Pacht bis zum 31.08.2023 zu nutzen.

7. Im Zuge der Aufforstung und Neuverpachtung sollen die Flächen für eine naturverträgliche Naherholung durch die Anlage von Wanderwegen erschlossen werden, sofern hierfür die nötigen Haushaltsmittel bereitgestellt oder Spenden hierfür eingeworben werden können.

Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil:
(nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)

Die Bürgerschaft stimmt der Auflösung eines Stadtgutes unter den genannten Maßgaben zu.

Verfahren:

Bereiche:	Ergebnis:
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
3.820 Stadtwald	Zustimmend
3.900 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmend
5.610 Stadtplanung und Bauordnung 4.491 Archäologie und Denkmalpflege Entsorgungsbetriebe Lübeck	Zustimmend Zustimmend Keine Bedenken

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

- [ ] Ja
- [x] Nein- Begründung:

Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche sind durch den Beschluss nicht zu erwarten.

Die Maßnahme ist:

- [x] neu
- [x] freiwillig
- [ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- [x] Ja
- [ ] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- [ ] Nein
- [X] Ja – Begründung:

Neben der Vermeidung von klimaschädlichen Emissionen ist es ebenso wichtig, CO2 aus der Atmosphäre zu binden. Dies geschieht u.a. durch die beabsichtigte Aufforstung und die einzubringenden Agro forstelemente.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Ausgangslage

Das Stadtgut Niendorf ist neben dem Stadtgut Krummesse (ca. 186 ha) und dem Stadtgut Ringstedtenhof (ca. 86 ha), eines der drei letzten verbliebenen Stadtgüter der Hansestadt Lübeck. Diverse Stadtgüter wurden im Laufe der Jahre „aufgesiedelt“ (z.B. Roggenhorst, Moisling, Karlshof) oder veräußert (z.B. Niemark, Falkenhusen). Der Pachtvertrag des Stadtgutes Niendorf wurde im Oktober 2005 geschlossen und läuft am 30.06.2023 aus.

Der laufende Pachtvertrag für das Stadtgut umfasst Flächen von insgesamt fast 92 ha. Davon sind ca. 80 ha Ackerland und ca. 4 ha Wald. Ca. 2,4 ha der Gesamtfläche entfallen auf die große Hofstelle (Pächterwohnhaus und 5 Arbeiterwohnhäuser, Schuppen, Scheunen, eine denkmalgeschützte Kapelle).

Der jetzige Pächter betreibt auf dem Stadtgut eine Biogasanlage und baut daher hauptsächlich Mais an. Er ist nicht auf dem Stadtgut ansässig. Viele der Gebäude des Stadtgutes werden vom Pächter nicht selbst genutzt, sondern sind untervermietet. An vielen Gebäuden ist ein Renovierungs- und Unterhaltungsstau festzustellen.

Der jetzige Pachtvertrag sieht vor, dass die Vertragspartner spätestens ein Jahr vor Ablauf der Pachtzeit Verhandlungen über einen möglichen Neuabschluss aufnehmen. Ein Anspruch auf Abschluss eines neuen Vertrages besteht nicht. Der Pächter hat auf Befragen bereits erklärt, dass eine Umstellung auf ökologische Landwirtschaft für ihn nicht in Frage kommt. Allerdings möchte er die von ihm erstellte Biogasanlage gern bis zum Ende des Genehmigungszeitraums am 31.12.2027 weiter nutzen.

Die aktuelle jährliche Pacht beläuft sich auf 60.467,69 €.

1. Auflösung des Stadtgutes

Das Stadtgut Niendorf verfügt derzeit über rund 92 ha Gesamtfläche. Davon sind ca. 80 ha Ackerland und ca. 5 ha Grünland. Bemerkenswert ist die ausgesprochen große Hoflage mit diversen großen Ställen, Scheunen und Wohngebäuden auf ca. 2,4 ha Grundfläche. Die notwendige Unterhaltung des gesamten Gebäudebestandes muss im Wesentlichen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb erwirtschaftet werden.

Nach Aufforstung von rd. 50 ha Ackerfläche verbleiben lediglich rd. 35 ha tatsächlich landwirtschaftlich nutzbare Fläche. Bereits diese Minimierung rechtfertigt kaum noch die Bezeichnung „Stadtgut“. Der Ertrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird darüber hinaus trotz Vermietung des Pächterwohnhauses und der ehemaligen Arbeiterhäuser nicht ausrei-

chen, um neben einer Pachtzahlung an die Hansestadt Lübeck den gesamten Gebäudebestand in Dach und Fach zu unterhalten, zumal nur noch ein kleiner Teil der Gebäude für die Landwirtschaft selbst benötigt werden würde. Bei einer Vermietung der Scheunen und Ställe z.B. als Unterstellmöglichkeit für Wohnwagen oder Boote im Winterhalbjahr, wäre eine dauerhafte Unterhaltung aus den Erträgen immer noch nicht möglich. Will man die einzelnen Gebäude erhalten und in Nutzung bringen, bleibt – mit Ausnahme der/ des eventuell von einem neuen Pächter benötigten und gepachteten Gebäude/s - nur noch der Verkauf und damit die Auflösung des Stadtgutes Niendorf.

2. Aufforstung von 50 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche

Die Bürgerschaft hat im Mai 2019 den Klimanotstand festgestellt und den Bürgermeister aufgefordert, sich an den weltweiten Maßnahmen zum Klimaschutz aktiv zu beteiligen. Neben der Vermeidung von klimaschädlichen Emissionen ist es ebenso wichtig, CO2 aus der Atmosphäre zu binden.

Mit dem Haushaltsbegleitbeschluss 2020 vom 26.09.2019 wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, der Lübecker Bürgerschaft ein Konzept entgegenzubringen mit dem Ziel, dass die Hansestadt Lübeck einen wirksamen Beitrag zum Schutz der Bäume in Lübeck leistet, zur Erweiterung der Lübecker Forsten und zur Ansiedlung von mehr Grün im städtischen Raum. Der komplette Haushaltsbegleitbeschluss 2020 vom 26.09.2019 (VO/2019/08082-27-01) ist als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung hat auf Grund des genannten Bürgerschaftsbeschlusses bereits 2019 für eine Aufforstung in Betracht kommende Flächen begutachtet. Im Ergebnis kam kurzfristig lediglich eine vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften landwirtschaftlich verpachtete Fläche von ca. 8 ha in Vorrade für eine Aufforstung in Betracht. Der zum 30.09.2020 ausgelaufene Pachtvertrag wurde nicht verlängert und die Fläche befindet sich in der Aufforstung.

Das Auslaufen des Stadtgutpachtvertrages zum 30.06.2023 bietet nun eine weitere Möglichkeit, Bäume anzupflanzen und somit den Wunsch, einen Beitrag zum Klimaschutz zu bewirken, zu erfüllen. Der zukünftige Wald soll den Lückenschluss zwischen bereits vorhandenen Wäldern aus landschaftsökologischen und klimatischen Gründen gewährleisten. Die aufzuforstenden Flächen wurden zwischen den Bereichen Stadtwald, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz und Wirtschaft und Liegenschaften einvernehmlich abgestimmt. Die genauen Grenzen der Aufforstung werden zwischen den Bereichen Stadtwald und Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz vor Ort abgestimmt.

Der Wert der aufzuforstenden 50 ha Ackerfläche beläuft sich auf rd. 2,31 Mio. EUR (Kaufpreisspiegel 2020 und 2021 in Schleswig-Holstein, S. 7, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein).

Da im Bereich des seit dem Mittelalter bestehenden Stadtgutes Niendorf mit dem Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen ist, die durch die Anpflanzung der Bäume längerfristig (wegen Durchwurzelung, Windbruch, forstwirtschaftliche Maßnahmen) potentiell gefährdet sind und auch vor- und frühgeschichtliche Funde nicht ausgeschlossen werden können, ist vor der Aufforstung eine Begehung und Sondierung der oberflächlich gelagerten beweglichen Kulturdenkmale durch den Bereich Archäologie und Denkmalpflege erforderlich.

3. Ausschreibung der Flächen und ggf. erforderlicher Gebäude für ökologische Bewirtschaftung mit Agroforstelementen

Im Jahr 1986 hat die Bürgerschaft in ihren Sitzungen am 30.01., 06.02. und 19.06.1986 zwei grundlegende Beschlüsse zur Entwicklung eines Bodenschutzkonzepts für städtische Flächen und zur Umstellung der Stadtgüter auf ökologischen Landbau getroffen (Anlage 2). Die Verpachtung des Stadtgutes Niendorf im Jahr 2005 wich davon ab, da der Betrieb von Biogasanlagen zu dem Zeitpunkt pauschal als ökologisch vorteilhaft galt. Die erhebliche Schädigung der Böden, wie hier dann geschehen durch den bevorzugten Maisanbau, wurde noch nicht in dem Ausmaß erkannt. Darüber hinaus waren die Pachten, die in Verbindung mit Biogasanlagen gezahlt wurden, relativ hoch. Inzwischen verbieten viele Gemeinden auf eigenen Pachtflächen insbesondere den Maisanbau. Der ökologische Landbau schont die Flächen und nimmt Rücksicht auf Klima, Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, so dass dies zwischenzeitlich die bevorzugte landwirtschaftliche Nutzung auf städtischen Flächen ist.

Agroforstsysteme waren in Deutschland bereits im Mittelalter verbreitet. Beispielhaft seien Streuobstwiesen, Schneitelbaumwirtschaft (Rückschnitt von Futterbäumen zur Gewinnung von Viehfutter) oder Hutewälder (Eichelmast mit Schweinen) genannt. Ende des 19. Jahrhunderts verschwanden allerdings die Gehölze aus der Agrarlandschaft, da man sie als störend empfand. Übrig blieben lediglich Streuobstwiesen, Windschutzhecken und Knicks sowie Gewässerrandstreifen.

Die modernen Agroforstsysteme unterscheiden sich von den mittelalterlichen dadurch, dass sie an die aktuelle landwirtschaftliche Produktionstechnik angepasst sind. So soll die landwirtschaftliche Nutzung dabei möglichst wenig durch Bäume und andere Gehölze beeinträchtigt werden, um eine ökonomisch konkurrenzfähige Produktion von tierischen, ackerbaulichen und forstwirtschaftlichen Produkten möglich zu machen. (Quelle: Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Bundesinformationszentrum Landwirtschaft, „Agroforstwirtschaft – ökonomisch und ökologisch vielversprechend“).

Agroforstsysteme werden grundsätzlich in zwei Arten unterschieden:

a) In silvoarablen Systemen werden die Gehölze in Verbindung mit Ackerkulturen angepflanzt.
b) In silvopastoralen Systemen werden Bäume mit Grünland kombiniert (Mahd oder Beweidung).

Die Bäume können in beiden Systemen planmäßig oder willkürlich angeordnet werden. Die heutige maschinelle Bewirtschaftung der Felder mit großen Arbeitsbreiten hat dazu geführt, dass Bäume in der Regel systematisch angelegt werden, um die Bewirtschaftung nicht zu behindern. Gehölze werden an Wegen oder Gewässern oder zur Begradigung von Schlägen angepflanzt. Beispiele für Agroforstliche Nutzung in ganz Deutschland finden sich in der Agroforstkarte unter https://agroforstkarte.agroforst-info.de. Dort ist auch das Agroforstsystem am Gut Groß Zecher bei Ratzeburg am Schaalsee aus dem Jahr 2003 als Beispiel zu finden. Es besteht aus 7 Baumreihen mit Ackernutzung und 3 Referenzbaumreihen ohne landwirtschaftliche Nutzung. Die Abstände zwischen den Baumreihen betragen 28 m, zwischen den Gehölzen 3 m, wobei eine Ausdünnung auf 6 bis 9 m beabsichtigt ist. Als Baumarten sind Ahorn, Eberesche, Elsbeere, Robinie, Speierling, Wildbirne u.a. verwendet worden.

Flächen, die agroforstlich genutzt werden, sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr.2 BWaldG vom Waldbegriff ausgenommen. Agroforstsysteme enthalten somit keine Elemente, die als Forst oder Wald angesehen werden, und auch bei den Werthölzern handelt es sich um Agrarholz. Diese Abgrenzung ist von Bedeutung, da die Implementierung von Agrarforstsystemen auf landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht zu einer Änderung des Flächenstatus zu Wald führt, was aufgrund der §§ 8 ff. BWaldG die Handlungsoptionen auf der Fläche deutlich einschränken würde. (Quelle: Josef Langenberg, Ludwig Theuvsen, Agroforstwirtschaft in Deutschland. Alley-Cropping-Systeme aus ökonomischer Perspektive, Georg-August-Universität Göttingen, Journal für Kulturpflanzen, 70, S. 113 – 123, Verlag Eugen Ulmer 2018 sowie das Bundeswaldgesetz).

Im Rahmen der beabsichtigten Ausschreibung wird von den Interessierten neben der Beschreibung der beabsichtigten ökologischen Nutzung und der Nennung des Bedarfs an landwirtschaftlichen Gebäuden die Vorlage von Vorschlägen für die Einbringung von agroforstlichen Elementen in die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen verlangt werden.

Wie sich Agroforstnutzung auf die Höhe der erzielbaren Pacht auswirken wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden. Aufgrund der hohen Einstiegskosten für Aufforstung und Bepflanzung der Agroforstflächen und der erheblichen Reduzierung der nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen muss jedoch davon ausgegangen werden, dass eine wesentlich geringere Pacht als bisher zu erzielen sein wird.

4. Verkauf von Gebäuden

Wie bereits ausgeführt, wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung der ca. 35 ha großen Restflächen des Stadtgutes kaum Bedarf an der Nutzung aller vorhandenen Gebäude resultieren. Eine angemessene Unterhaltung der Gebäude lässt sich aus dem Ertrag der Restflächen nicht mehr finanzieren. Eine Veräußerung der nicht mehr für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Gebäude, z.B. als Lagergebäude oder für ein Wohnprojekt, ist für deren dauerhaften Erhalt sinnvoll, wobei die bereits jetzt für Wohnnutzung vermieteten Gebäude vorrangig den Mietern zum Kauf angeboten werden. Die Veräußerung erfolgt in enger Abstimmung mit den Bereichen Stadtplanung und Bauordnung sowie Archäologie und Denkmalpflege.

5. Weiterbetrieb der Biogasanlage

Der jetzige Pächter hat auf dem Stadtgut eine Biogasanlage errichtet. Diese Errichtung war auch Inhalt des Im Jahr 2005 geschlossenen Pachtvertrages. Die befristete Genehmigung der Anlage endet am 31.12.2027. Der Pächter bat darum, die Anlage bis zum Ende des Genehmigungszeitraumes weiter betreiben zu dürfen. In der derzeitigen Gasmangellage ist es sinnvoll, genehmigte Anlagen weiter zu betreiben. Die Biogasanlage wird nach Beendigung des jetzigen Pachtvertrages durch Anlieferung pflanzlichen Materials aus der Umgebung betrieben. Spätestens nach Ablauf der erteilten Genehmigung wird die Anlage wieder entfernt, falls sich nicht schon vorher oder zu diesem Zeitpunkt Weiternutzungsmöglichkeiten durch die Hansestadt Lübeck selbst ergeben.

6. Verlängerung der Pachtzeit um 2 Monate

Der Bereich Stadtwald will zum 01.09.2023 mit dem Aufforstungsvorhaben beginnen und benötigt auch erst dann die dafür erforderlichen Ackerflächen. Dem Pächter soll die Möglichkeit

eröffnet werden, die von ihm bewirtschafteten Flächen auch zum Betrieb seiner Biogasanlage bis zum 31.08.2023 zu nutzen und abzuernten. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Pächter soll geschlossen werden.

7. Naherholung und Wanderwegerstellung

Die Anlage von Wegen in ansonsten landwirtschaftlich genutzten Bereichen dient der naturverträglichen Erholung. Eine Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten ist landschaftsplanerisches Ziel. Eine abschließende Planung liegt noch nicht vor. Vor einer Umsetzung müssen die notwendigen finanziellen Mittel eingeworben werden.

Anlagen:
Anlage 1 – Lageplan des Stadtgutes
Anlage 2 - Beschlüsse der Bürgerschaft vom 30.01., 06.02. und 19.06.1986
Anlage 3 – Auszug aus Haushaltsbegleitbeschluss 08082_27_01
Anlage 4 – Lageplan der Aufforstungsflächen
Anlage 5 – Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Pia Steinrücke

Anlage 1 zur VO Nr. 2022/11085

Gesamtgröße ca. 917.782 m²

Großes Pferdefeld
Kleines Pferdefeld
Flur 1
Niendorf-Moorgarten
Flur 7
Niendorf-Moorgarten
Bahrenbrook
Birkenbusch
Tränke
Rauhe Weide
Wullfskrug
Hinterste Koppel
Vorderste Koppel
Teichkoppel
Hauskoppel
Karpfenteich
Fuchsgraben
Feuerlöschteich
Hof Niendorf
Straßenkoppel
Schmiedekoppel
Christinental
Breite
Branden
Rennsahl
Eisenbahn 1120
Brücke 1120
Niendorfer Hauptstraße
Niendorfer Mühlenweg
Im Block
Im Binsenhorst
Kleine

Legende

- Flächen verkauft
- Flächen des Pachvertrages

Hansestadt LÜBECK
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:	Niendorf-Moorgarten	Maßstab:	1:5000
Flur:	1 + 7	Datum:	10.05.2019
		Bearbeiter:	Meynberg

Luftbild Stand 2016
Datengrundlage: ALKIS®: © LVermGeo SH, 4/2019

A u s s c h n i t t

aus der Niederschrift über die Sitzung der Bürgerschaft am 30. 1. und 6. 2. 1986, Nr. 43/1982-1986

7. Anträge der Fraktionen

7.2 SPD- betr. Entwicklung eines Bodenschutzprogramms für die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen

Drucksache Nr. 2215

Die SPD-Bürgerschaftsfraktion beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

für die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen ein Bodenschutzprogramm zu entwickeln.

1. Es ist zu prüfen, inwieweit die im städtischen Besitz befindlichen Flächen und darunterliegende Grundwasservorkommen durch Umwelteinflüsse beeinträchtigt sind und wo langfristig Dauerschäden zu erwarten sind.

   Der Bürgerschaft ist darüber zu berichten.

2. In zukünftig abzuschließenden Verträgen ist darauf zu achten, daß

   a) keine weiteren erhaltenswerten Biotope beeinträchtigt oder zerstört werden,

   b) mittelfristig keine Pestizide mehr eingesetzt werden, die zu einer Dauerbelastung für Boden-und Grundwasser werden können. Zur Kontrolle sind Pestizid-Untersuchungen im Grundwasser durchzuführen.

   c) die Dünger-und Gülleausbringung so vorgenommen wird, daß keine weiteren Nitritanreicherungen im Grundwasser stattfinden. Hier sind Kontrollmessungen durchzuführen und zu dokumentieren.

   d) keine Bodenschäden durch Monokulturen, durch schadstoffhaltige Dünger (z.B.Problem Cadmium) oder durch zu schwere Ackerfahrzeuge (Bodenverdichtung) auftreten können.

3. **Grundsätzlich ist auf naturgemäßen Land-und Gartenbau auf Flächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, hinzuwirken.**

Die CDU-Bürgerschaftsfraktion legt in der Drucksache Nr. 2261 folgenden Antrag vor:

Die CDU-Fraktion beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der o.a. Antrag der SPD-Fraktion wird als Arbeitsmaterial an den Senat verwiesen.

Ferner legt die F.D.P.-Bürgerschafrsfraktion folgenden Antrag, Drucksache Nr. 2266, vor:

Die F.D.P.-Fraktion beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der SPD-Antrag zu TOP 7.2 in der Drucksache Nr.2215 wird um folgende Absätze ergänzt:

4. Der Senat wird beauftragt, hinsichtlich der Kosten für Grundwasseruntersuchungen und Kontrollmessungen mit dem Land Verhandlungen zum Zwecke der Kostenübernahme zu führen.

5. Hinsichtlich etwa erforderlicher zusätzlicher Personalanforderungen ABM-Kräfte und ABM-Mittel in Anspruch zu nehmen.

6. Vor Ausführung des Beschlusses zu den Ziffern 2c und 2d ist der Bürgerschaft zu berichten,

   a) wieviele juristische und natürliche Personen durch das beabsichtigte Dünger- und Gülleverbot betroffen sind bzw. maximal betroffen sein können und in welcher Höhe Schadensersatzforderungen gegen die Hansestadt Lübeck geltend gemacht werden könnten;

   b) welche Schäden durch die geplante Beseitigung von Monokulturen (z.B. in den städtischen Forsten) entstehen;

   c) wieviele landwirtschaftliche Betriebe durch das geplante Verbot des Einsatzes von Ackerfahrzeugen (jedes Fahrzeug verursacht Bodenverdichtung) betroffen sind;

   d) wieviele Arbeitsplätze auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck durch die geplanten Maßnahmen gefährdet oder beseitigt werden und in welchen Bereichen für die zusätzliche Arbeitslosen Arbeitsplätze geschaffen werden können?

Es sprechen BM Hagenow, BM Kellner, BM Schütt, BM Hagenow, BM Kellner und BM Schütt, der für die CDU-Bürgerschaftsfraktion zu Protokoll beantragt, in der Drucksache 2261 hinter dem Wort "SPD-Fraktion" die Wörter "und F.D.P.-Fraktion werden" einzufügen. Weiter spricht BM Hagenow.

Beschluß über die abgeänderte Drucksache 2261:
Bei 21 Ja-Stimmen und 26 Nein-Stimmen ohne Stimmenthaltungen abgelehnt.

Beschluß über Drucksache 2266, Ziff. 4:
Einstimmige Annahme

Beschluß über Drucksache 2266, Ziff. 5:
Einstimmige Annahme

Beschluß über Drucksache 2266, Ziff. 6:
Bei 22 Ja-Stimmen, 26 Nein-Stimmen ohne Stimmenthaltungen abgelehnt.

Beschluß über Drucksache 2215 und 2266, Ziff. 4 und 5:
Einstimmige Annahme

5.2 26/2.86
Spr 26.2.86 Ga 7.384

Hansestadt Lübeck
Ordnungsamt
25. FEB. 1986
Na.

Hauptamt, 17. 2. 1986
Auszug an:
23 - Liegenschaftsamt
82 - Stadtforstamt
83 - Kurverwaltung Travemünde
67 - Garten- und Friedhofsamt
20 - Kämmereiamt
53 - Gesundheitsamt
32 - Ordnungsamt über Herrn Senator Hilpert
66 - Tiefbauamt
zur Kenntnis.
Im Auftrag
(Stephan)

11 - Personalamt über Herrn Senator Hilpert

Beschlußausfertigung

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Lübeck, 14. Febr. 1986
Amtsrat
Protokollführer

A u s s c h n i t t

aus der Niederschrift über die Sitzung der Bürgerschaft
am 19. Juni 1986, Nr. 3/1986 - 1990

7. Anträge der Fraktionen

7.1 Fraktion "Die Grünen in der Bürgerschaft" betr.
Umstellung der Stadtgüter Lübecks auf ökologischen Landbau

Drucksache Nr. 155

Die Fraktion DIE GRÜNEN IN DER BÜRGERSCHAFT beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Die Stadtgüter Lübecks werden zum Schutz der Natur (des Bodens, des Wassers, der Flora und Fauna) und zugunsten der menschlichen Gesundheit auf ökologischen Landbau umgestellt. Zu diesem Zweck werden in den Verträgen über Neuverpachtungen und/oder Pachtverlängerungen Auflagen erteilt, durch die die Pächter insbesondere verpflichtet werden

(a) eine der erprobten Formen der ökologisch orientierten Landwirtschaft zu betreiben,

(b) etwa 10 % der landwirtschaftlichen Fläche des Gutes für die Anlage naturnaher Landschaftselemente (Knicks, Tümpel, etc.) zur Verfügung zu stellen,

(c) die Anlage der naturnahen Landschaftselemente beim Amt für Land- und Wasserwirtschaft zu beantragen.

Pachtbewerber, die sich bereiterklären und verpflichten, Ausbildungsplätze für ökologische Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen, werden bevorzugt. Findet sich bis zum Ablauf der gegenwärtigen Pachtzeiten kein Pächter, der diese Bedingungen erfüllen kann oder will, erfolgt eine Weiterverpachtung auf jeden Fall mit den Auflagen (b) und (c) mit einer kurzen Laufzeit (maximal drei Jahre), in welcher die künftige Nutzung des Gutes durch ökologischen Landbau sichergestellt wird.

Der Pachtzins kann um den Anteil verringert werden, der dem Anteil der naturnahen Landschaftselemente auf der Gutsfläche entspricht. Als Ausgleich für eventuelle Einkommenseinbußen während der Phase der Umstellung auf ökologischen Landbau kann die Stadt eine Pachtzins-Senkung gewähren.

Die SPD-Bürgerschaftsfraktion legt in der Drucksache Nr. 206 folgenden Antrag vor:

Die SPD-Fraktion beantragt, die Bürgerschaft möge folgenden Abänderungsantrag beschließen:

Der Antrag der "Grünen" zu Punkt 7.16 TO, Drucks. 155, ist im Rahmen der Beschlüsse der Bürgerschaft vom 26. September 1985 (TOP 7.21, Dr.Nr. 2006) sowie vom 30. Januar/6. Februar 1986 (TOP 7.2, Dr.Nr. 2215, 2261, 2266) und des Senats vom 2. Oktober 1985 sowie 5. Februar 1986 zu verfolgen.

Ferner legt die CDU-Bürgerschaftsfraktion folgenden Antrag, Drucksache Nr. 222, vor:

Die CDU-Fraktion beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Antrag der Fraktion "Die Grünen in der Bürgerschaft", Drucksache Nr. 155, wird zurückgewiesen, da er durch den Beschluß der Bürgerschaft vom 30. 1. 1986 - Antrag der SPD-Fraktion - zu Punkt 7.2 TO - Drucksache Nr. 2215 - gegenstandslos ist.

Es sprechen BM Fretwurst, BM Wosnitza, BM Prof. Dr. Strubelt, der für die CDU-Fraktion die Drucksache Nr. 222 zurückzieht.
Weiter sprechen BM Fretwurst, BM Wosnitza und Senator Wendelborn.

Beschluß über Drucksache Nr. 206:
Bei 45 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen mit Mehrheit angenommen

Die Stadtpräsidentin teilt mit, daß die Drucksache Nr. 155 durch die Annahme der Drucksache Nr. 206 erledigt ist.

Beschlußausfertigung

Hauptamt, 30. 6. 1986
Auszug an:
23-Liegenschaftsamt
39-Umweltamt
zur weiteren Veranlassung.

ausgeg. 8.7.86

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses
Lübeck, 27. Juni 1986
Amtsrat
Protokollführer

10/7.86

zur Kenntnis.

Im Auftrag
(Stephan)

AMTSINFORMATIONSSYSTEM

Vorlage - 2019/08082-27-01

Betreff: Austauschantrag zu VO/2019/08082-27: CDU, SPD und BM Möller: Haushaltsbegleitbeschluss zum Haushalt 2020

Status: öffentlich

Vorlage-Art: interfraktioneller Antrag

Bezüglich: VO/2019/08082-27

Federführend: Geschäftsstelle der CDU-Fraktion

Bearbeiter/-in: Bröcker, Marco

Beratungsfolge:

Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck		zur Entscheidung
26.09.2019	11. Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck (HAUSHALTSSITZUNG)	unverändert beschlossen

Beschlussvorschlag
Sachverhalt
Anlage/n

Beschlussvorschlag/Anlaß/Antrag:

1. Klimaschutz

Der Bürgermeister wird beauftragt, gemäß der Vorlage VO/2019/08081 des Fachbereichs 3 sich am European Energy Award zu beteiligen und die dort vorgesehenen Stellen zu schaffen, um die Herausforderungen, die sich durch Erklärung des Klimanotstandes ergeben, strukturiert abzuarbeiten.

Zusätzlich ist im FB 5 eine Stelle für die Organisation und Koordination der Verkehrswende zu schaffen.

Entsprechend der Bedeutung des Themas sind die Einrichtung der entsprechenden Organisationsstruktur und die Schaffung der personellen Ressourcen bereits im Haushalt 2020 zu ordnen.

Bis zur Etablierung der neuen Organisationsstruktur wird der Ausschuss USO das Thema „Klimaschutz/Klimanotstand" bearbeiten, ggf. in gesonderten Sitzungen.

2. Bäume für den Klimaschutz

Die Hansestadt Lübeck beteiligt sich an den weltweiten Maßnahmen zum Klimaschutz und zum Schutz der Menschen vor den Auswirkungen des Klimawandels. Neben der Vermeidung von klimaschädlichen Emissionen ist es ebenso wichtig, CO2 aus der Atmosphäre zu binden. Hierfür sind Maßnahmen zum Baumschutz und zur Aufforstung erforderlich. Deshalb wird der Bürgermeister gebeten, der Lübecker Bürgerschaft ein entsprechendes Konzept entgegen zu bringen mit dem Ziel, dass die Hansestadt Lübeck einen wirksamen Beitrag leistet zum Schutz der Bäume in Lübeck, zur Erweiterung der Lübecker Forsten und zur Ansiedlung von mehr Grün im städtischen Raum. Dieses Konzept soll u. a. folgende Maßnahmen beinhalten:

A) Viel mehr Lübecker Straßen sollen (wieder) zu Alleen werden, was das Stadtklima verbessert und auch eine wesentliche CO2-Minimierung mit sich bringt.

B) Für die in den Lübecker Straßen und Grünanlagen in den letzten Jahren gefällten Bäume soll es Ersatzpflanzungen vor Ort geben.

C) Neupflanzung von 1 Mio. Bäumen im Bereich der Hansestadt Lübeck. Hierbei sollen möglichst viele Lübecker Bürger, Organisationen und Betriebe die Möglichkeit erhalten, sich daran zu beteiligen - durch Baumspenden, Bereitstellung von Flächen, finanzielle Unterstützung und persönliche Leistungen.

Der Bürgermeister wird aufgefordert, ein Konzept für die die Aufforstung von 100 ha städtischer Fläche zu erarbeiten und bis spätestens Juni 2020 der Bürgerschaft vorzulegen, damit in der zweiten Jahreshälfte mit Aufforstungsmaßnahmen begonnen werden kann.

Zur Umsetzung des Konzeptes werden Haushaltsmittel in Höhe von 250.000 Euro im Haushalt 2020 bereitgestellt.

D) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen ist zu berücksichtigen, dass mehr

Bäume im Lebensraum Stadt das örtliche Klima verbessern.

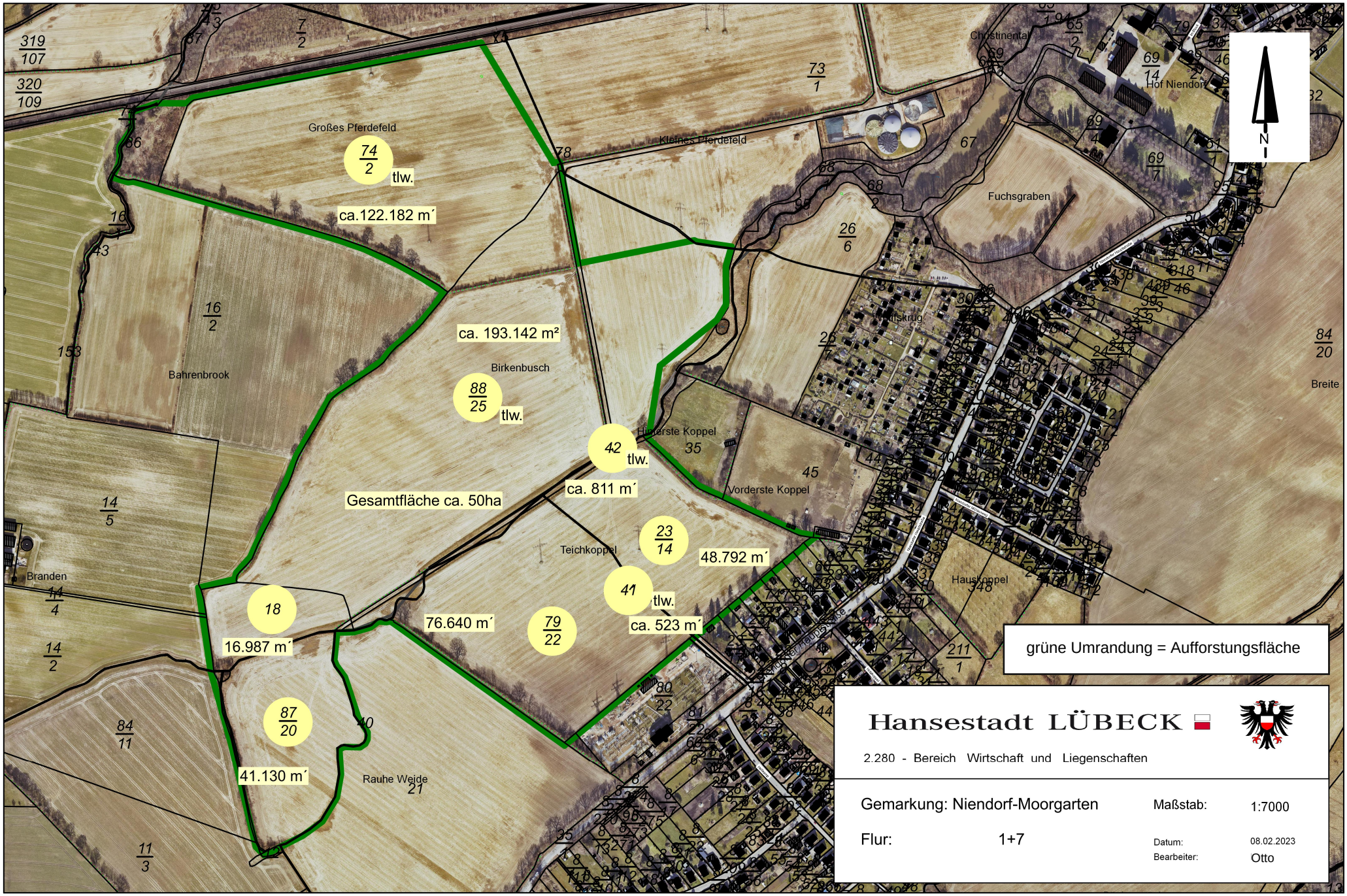
3. Radverkehrswege

Der Bürgermeister wird beauftragt, folgende zusätzliche Maßnahmen in 2020 umzusetzen:

A) Planungskosten für den Bau eines neuen Radweges von Blankensee nach Groß Grönau

B) Planungskosten für den Lückenschluss des Radweges von Travemünde nach Warnsdorf zu ordnen.

C) Finalisierung der Planung für den Radweg Roeckstraße sowie den Bau. Die Umsetzung erfolgt nach Freigabe der Planung durch den Bauausschuss.



Luftbild Stand 2022
Datengrundlage: ALKIS®; © LVermGeo SH 11/2022

Bereich: 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften **Anlage 5 zur Vorlage**
Produkt: 1110200008 **VO-Nr.: 2022/11085**

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen **KONSUMTIV**

Finanzielle Auswirkungen in €	2023	2024	2025	2026
Erträge	**-20.156,00**	-60.467,00	-60.467,00	-60.467,00
Aufwendungen				
Saldo Ergebnisplan	**-20.156,00**	**-60.467,00**	**-60.467,00**	**-60.467,00**
Einzahlungen	**-20.156,00**	-60.467,00	-60.467,00	-60.467,00
Auszahlungen				
Saldo Finanzplan	**-20.156,00**	**-60.467,00**	**-60.467,00**	**-60.467,00**

2023	Ergebnisplan	Finanzplan
Mittel **veranschlagt**	x	x
Zusätzl. **zu ordnen**		
Haushalts**belastend**	x	x
Haushalts**entlastend**		
Haushalts**neutral**		

Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
x	x

Haushaltsjahr 2023	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:	111020000.4411000	Grundstücksmanagement/ Erträge aus Mieten und	**-20.156,00**
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	**-20.156,00**

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020000.6411000	Grundstücksmanagement/ Einzahlungen aus Mieten	**-20.156,00**
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	**-20.156,00**

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2023/11847
öffentlich

Lübeck, 27.01.2023

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Marina Köhn (E-Mail: marina.koehn@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502 - 804 110)

Nachtragswirtschaftsplan 2023 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde

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
14.03.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.03.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung sowie § 12 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Eigenbetriebsverordnung wird durch die Bürgerschaft per Beschluss der 1. Nachtragswirtschaftsplan für den Kurbetrieb Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2023 gemäß Anlage festgestellt:

		erhöht	vermindert	Gesamtbetrag	
		um	um	bisher	nunmehr festgesetzt
1.1	Mit dem 1. Nachtrags-wirtschaftsplan werden:				
1.1.1	Im Erfolgsplan				
	die Erträge	-	280.000	4.020.000	3.740.000
	die Aufwendungen	-	280.000	5.470.000	5.190.000
	Verlustzuweisung	-		-1.450.000	-1.450.000
1.1.2	Im Vermögensplan				
	die Einzahlungen	405.000	-	1.445.000	1.850.000
	die Auszahlungen	405.000	-	1.445.000	1.850.000
1.2.	Er werden festgesetzt				
1.2.1	Der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitions-förderungsmaßnahmen	-	-	-	-
1.2.2	Der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	-	-	900.000	900.000

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung (Beteiligungscontrolling)	zustimmend

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht erfolgt, da kein relevantes Thema.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch:

Eigenbetriebsverordnung - EigVO

Finanzielle Auswirkungen:

[X] Ja (siehe Anlage u. Beschlussvorschlag)
[ ] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

[X] Nein
[ ] Ja – Begründung:

-

Begründung:
Siehe Erläuterung zum 1. Nachtragswirtschaftsplan 2023
Anlagen:
KBT- 1. Nachtragswirtschaftsplan - 2023.pdf

Senatorin Pia Steinrücke

N A C H T R A G S W I R T S C H A F T S P L A N

01.01.2023 - 31.12.2023

Inhalt	Seite
Zusammenstellung	4
Erfolgsplan	5
Vermögensplan	9
Verpflichtungsermächtigungen	*Keine Änderung*
Stellenübersicht	*Keine Änderung*

Anlagen

Erläuterungen zum Nachtragswirtschaftsplan	12
Erfolgsübersichtsplan	15
Finanzplan	16
Investitionsplan	17

Zusammenstellung nach § 12 Abs. 1 EigVO für das Wirtschaftsjahr 2023

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung sowie § 12 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Eigenbetriebsverodnung wird durch die Bürgerschaft per Beschluss und mit Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde (1) - der 1. Nachtragswirtschaftsplan für den Kurbetrieb Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2023 festgestellt:

			erhöht um	vermindert um	Gesamtbetrag bisher	Gesamtbetrag nunmehr festgesetzt
1.	**Mit dem 1. Nachtragswirtschaftsplan werden:**					
1.1	**Im Erfolgsplan**					
	die Erträge	**Euro**	-	280.000	**4.020.000**	**3.740.000**
	die Aufwendungen	**Euro**	-	280.000	**5.470.000**	**5.190.000**
	die Verlustzuweisung	**Euro**	-	-	**1.450.000**	**1.450.000**
1.2	**Im Vermögensplan**					
	die Einzahlungen	**Euro**	405.000	-	**1.445.000**	**1.850.000**
	die Auszahlungen	**Euro**	405.000	-	**1.445.000**	**1.850.000**
2.	**Es werden festgesetzt**					
2.1	**Der Gesamtbetrag der Kredite f. Investitionen und Investitions-förderungsmaßnahmen**	**Euro**	-	-	**-**	**-**
2.2	**der Gesamtbetrag der Verpflichtungs-ermächtigungen auf**	**Euro**	-	-	**-**	**-**
2.3	**der Höchstbetrag der Kassenkredite auf**	**Euro**	-	-	**900.000**	**900.000**

Die kommunlaufsichtliche Genehmigung wurde am erteilt. (1)

Lübeck, den

Bürgermeister

(1) Nur bei Genehmigung

E r f o l g s p l a n

N a c h t r a g 2 0 2 3

Kurbetrieb Travemünde

E r f o l g s p l a n

Nr.	Nachtragswirtschaftsplan - Erfolgsplan 2023 Bezeichnung	PLANANSATZ NEU 2023 EUR	PLANANSATZ bisher 2023 EUR	Änderung 2023 EUR
1	2	3	4	5
1	Umsatzerlöse			
	Kurabgabe	2.100.000	2.380.000	- 280.000
	Strandbenutzungsgebühren	120.000	120.000	-
	Strandkorbstandgelder	40.000	40.000	-
	Standgelder Strandkioske / Boote	24.000	24.000	-
	Übrige	-	-	
		2.284.000	2.564.000	- 280.000
	Erbbauzinsen	95.000	95.000	-
	Vermietung u. Verpachtung	250.000	250.000	-
	Parkentgelte	680.000	680.000	-
	Kostenerstattungen	40.000	40.000	-
	Übrige Erträge	15.000	15.000	-
		1.080.000	1.080.000	-
	Umsatzerlöse	**3.364.000**	**3.644.000**	**- 280.000**
2	Sonstige betriebliche Erträge			
	Erträge aus dem Abgang v. Gegenständen des Anlagevermögens	500	500	-
	Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken	-	-	-
	Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen	-	-	-
	Erträge aus der Auflösung von Rücklagen	-	-	-
	sonstige Kostenerstattungen	5.000	5.000	-
	Übrige sonstige Erträge	8.000	8.000	-
	Erträge Auflösung Sonderposten	360.000	360.000	-
	Sonstige betriebliche Erträge	**373.500**	**373.500**	**-**
		3.737.500	**4.017.500**	**- 280.000**
3	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren	346.000	346.000	-
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.642.500	1.922.500	- 280.000
		1.988.500	**2.268.500**	**- 280.000**

Kurbetrieb Travemünde

E r f o l g s p l a n

Nr.	Nachtragswirtschaftsplan - Erfolgsplan 2023 Bezeichnung	PLANANSATZ NEU 2023 EUR	PLANANSATZ bisher 2023 EUR	Änderung 2023 EUR
1	2	3	4	5
4	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.430.000	1.430.000	-
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	430.000	430.000	-
	davon für Altersversorgung	(150.000)	(150.000)	
		1.860.000	**1.860.000**	-
5	**Abschreibungen**			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen - 1)	**890.000**	**890.000**	-
	b) auf Vermögensgegenstände d. Umlaufverm., soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-	-	-
		890.000	**890.000**	-
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
	Verluste aus d. Abgang v. Gegenständen des Anlagevermögens	500	500	-
	Verluste aus d. Verkauf v. Grundstücken	-	-	-
	Abschreibungen auf Forderungen	-	-	-
	Wertberichtigung auf Forderungen	2.000	2.000	-
	Übrige betriebliche Aufwendungen	391.000	391.000	-
		393.500	**393.500**	-
		5.132.000	**5.412.000**	**- 280.000**

1)
siehe Erträge Auflösung Sonderposten
als Gegenposten zu den Abschreibungen

E r f o l g s p l a n

Kurbetrieb Travemünde

Nr.	Nachtragswirtschaftsplan - Erfolgsplan 2023 Bezeichnung	PLANANSATZ NEU 2023 EUR	PLANANSATZ bisher 2023 EUR	Änderung 2023 EUR
1	2	3	4	5
7	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.500	2.500	-
8	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	Zinsen für langfristige Darlehen u. sonst. Zinsen	40.000	40.000	-
9	Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit	**- 1.432.000**	**- 1.432.000**	**-**
10	Aufwendungen aus Verlustübernahme	-	-	-
10	Sonstige Steuern			
	vom Vermögen	13.000	13.000	-
	übrige sonstige Steuern	5.000	5.000	-
		18.000	**18.000**	**-**
11	**Jahresverlust** 1)	**- 1.450.000**	**- 1.450.000**	**-**
	Vorgabe der HL 2)	**- 1.450.000**	**- 1.450.000**	-
		-	-	-

1) Nachrichtlich: Behandlung des Jahresverlustes:
Abdeckung des Verlustes aus dem Haushalt der Hansestadt Lübeck

V e r m ö g e n s p l a n

N a c h t r a g 2 0 2 3

V e r m ö g e n s p l a n

Einzahlungen		PLANANSATZ			Änderung
Nr.	Bezeichnung	NEU 2023 EUR		bisher 2023 EUR	2023 T€
1	2	3		4	5
1	Zuführungen zu Rücklagen und Rückstellungen mit langfristigem Charakter 1)	90.000		90.000	-
2	Zuführung Rücklage (Bedürfnisanstalt Travem. LdStr.) 4)	350.000		350.000	-
3	Abschreibungen	890.000		890.000	-
4	Abgang v. Gegenständen d. Anlagevermögens	500		500	-
5	Kredite (f. Investitionsfördermaßnahme)	-		-	-
6	Fördermittel (Travepromenade) 3)	-		-	-
7	sonstige Einzahlung	519.500		114.500	405.000
		1.850.000		**1.445.000**	**405.000**

Auszahlungen		PLANANSATZ			
Nr.	Bezeichnung	Auszahlung NEU 2023 EUR	Verpflichtungs-ermächtigungen 2023 EUR	Auszahlung bisher 2023 EUR	Änderung 2023 T€
1	2	3	4	5	6
1	Auflösung von Rücklagen u. Rückstellungen mit langfristigem Charakter	50.000	-	50.000	-
2	Auflösung Sonderposten 2)	360.000	-	360.000	-
3	Investitionen für				
	Kurtaxleistungen	710.000	-	505.000	205.000
	Kurtaxleistungen **(Planung Skateranlage)**	200.000		-	200.000
	Kurtaxleistungen (Bedürfnisanstalt Travem. LdStr.) 4)	350.000	-	350.000	-
	Gemeinsame Anlagen	40.000	-	40.000	-
	Nebengeschäfte		-		-
	Weggefallene Ansätze	-	-	-	-
		1.300.000	-	895.000	405.000
4	Tilgung von Krediten	140.000	-	140.000	-
5	sonstige Auszahlungen	-	-	-	-
		1.850.000	**-**	**1.445.000**	**405.000**
	Differenz von Einzahlungen / Auszahlungen	-	-	-	-

1) Zuführung zur Pensionsrückstellung (BilMoG)
2) Auflösung Zuschuss Promenade gem. Bindungsfrist und analog zu den Abschreibungen
3) Rest Fördermittel : 70% Förderquote auf den 2. Bauabschnitt;
4) Einlage der Hansrstadt Lübeck für den Bau einer Bedürfnisanstalt auf dem Parkplatz "Travemünder Landstraße";

V e r m ö g e n s p l a n

	Auszahlungen	P L A N A N S A T Z				Investitionen und Investitionsförderungs-maßnahmen	
Nr.	Bezeichnung	Auszahlungen NEU 2023 EUR	Auszahlungen bisher 2023 EUR	Auszahlungen 2022 EUR	Änderung 2023 EUR	Gesamtaus-zahlungs-bedarf EUR	bisher bereit-gestellt EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
1.1	**Kurtaxleistungen**						
1.1.1	**Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten**						
1.1.1.1	Travepromenade (1. BA) - Teilstück WSA	-	-	500.000	-	500.000	-
1.1.1.2	Dachsanierung Dünenweg 15 - "Haus der Retter"	-	-	50.000	-	50.000	-
1.1.1.3	Bedürfnisanstalt Travemünder Landstr. - wieder NEU	350.000	350.000	-	-	350.000	-
1.1.1.4	Bedürfnisanstalt Grünstrand / Liegewiese	400.000	400.000	-	-	400.000	-
1.1.1.5	Umbau Zufahrt Wohnmobilparkplatz Kowitzberg	30.000	30.000	-	-	30.000	-
1.1.1.6	**Skateranlage (Planungskosten)**	**200.000**	-	-	**200.000**	200.000	-
		980.000	780.000	550.000	200.000	1.530.000	-
1.1.2	**Bauten auf fremden Grundstücken**						
1.1.2.1		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
1.1.3	**Technische Anlagen und Maschinen**						
1.1.3.1	**Ackerschlepper**	**180.000**	-	-	**180.000**	180.000	-
1.1.3.2	**Elektro - Gator**	**25.000**	-	-	**25.000**	25.000	-
		205.000	-	-	205.000	205.000	-
1.1.4	**Betriebs- und Geschäftsausstattung**						
1.1.4.1	Geräte für Kureinrichtungen	45.000	45.000	-	-	45.000	-
1.1.4.2	Wachcontainer Priwallstrand	30.000	30.000	-	-	30.000	-
1.1.4.3	Arbeitsplatzrechner (PC´s)	-	-	15.000	-	15.000	-
1.1.4.4	Digitalisierung	-	-	100.000	-	100.000	-
		-		-	-	-	-
		75.000	75.000	115.000	-	190.000	-
Summe	**Kurtaxleistungen**	**1.260.000**	**780.000**	**665.000**	**405.000**	**1.925.000**	**-**
1.2	**Gemeinsame Anlagen**						
1.2.1.1	Geschäftsausstattung	20.000	20.000	-	-	20.000	-
1.2.1.2	Geringwertige Wirtschaftsgüter	20.000	20.000	-	-	20.000	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
Summe	**Gemeinsame Anlagen**	**40.000**	**40.000**	**-**	**-**	**40.000**	**-**
	Gesamtbetrieb	**1.300.000**	**820.000**	**665.000**	**405.000**	**1.965.000**	-
	d a v o n						
	Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- u. anderen Bauten	**980.000**	**780.000**	**550.000**	**200.000**	**1.530.000**	**-**
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	**320.000**	**115.000**	**115.000**	**205.000**	**435.000**	**-**
	Gesamtbetrieb	**1.300.000**	**895.000**	**665.000**	**405.000**	**1.965.000**	**-**

Erläuterungen zum Nachtrags-wirtschaftsplan 2023

Erläuterungen zum Nachtragswirtschaftsplan 2023

I. Erläuterung zum Erfolgsplan 2023

Der Erfolgsplan weist in der Gegenüberstellung mit dem Vorjahr folgende Grunddaten auf :

	NEU Planung 2023 T€	bisher Planung 2023 T€
Erträge	**3.740**	4.020
Aufwendungen	**-5.190**	-5.470
Verlustzuweisung	**-1.450**	**-1.450**

Das Projekt **„Unbeschwert unterwegs – ÖPNV für Tourist:innen“** wurde eingestellt:

Die politischen Vertreter:innen der Gemeinden Timmendorfer Strand und Neustadt i.H. haben in den jeweiligen politischen Gremien mehrheitlich gegen die Umsetzung von „Unbeschwert unterwegs“ gestimmt. Als Gründe für die Ablehnung der Teilnahme am Projekt wurde u. a. die Einführung des 49 €-Tickets (Deutschlandticket) und die damit verbundenen rechtlichen Risiken benannt. Da der Umlagebetrag auf Basis der Übernachtungszahlen der "gesamten" Modellregion (Lübecker Bucht, Kieler Förde, Holsteinische Schweiz) kalkuliert wurde, müsste das Projekt komplett neu aufgesetzt, finanziert und politisch neu beschlossen werden. Vor diesem Hintergrund kann das Modellprojekt „Unbeschwert unterwegs – ÖPNV für Tourist:innen“ nicht umgesetzt werden.

Die Nutzung des ÖPNV sollte über eine Umlage finanziert werden. Diese sollte auf die Kurabgabe aufgeschlagen und daher von den Gästen selbst getragen werden. Der Umlagefaktor von ca. 45 Cent bis 50 Cent brutto sollte dabei für alle teilnehmenden Orte im Solidarprinzip gleich hoch sein.

Die hierfür geplanten 280 T€ beim Kurbetrieb Travemünde sind aus der Kurabgabe auf der einen Seite und aus den Aufwendungen auf der anderen Seite herauszurechnen.

II. Erläuterung zum Vermögensplan 2023

Das Volumen des Vermögensplanes 2023 beträgt bei den Einzahlungen T€ 1.850 und bei den Auszahlungen T€ 1.850. Neben den Neu - Investitionen in Höhe von T€ 1.095 sind für die Tilgung von Krediten T€ 140 vorgesehen. Die Finanzierung der Neu - Investitionen erfolgt durch Eigenmittel in Höhe von T€ 890 (AfA) abzüglich der Auflösung Sonderposten in Höhe von T€ 360.

1.1.1.6 Skateranlage	**Planungskosten**		**2023**	**€ 200.000**
	Baukosten	Vorschau	2024	**€ 1.800.000**

Die Bürgerschaft hat in Ihrer Sitzung am 29.09.2022 unter Top 9.8.3 Haushaltsbegleitbeschluss beschlossen:

"*Der Bürgermeister wird beauftragt, **über** den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde die Realisierung einer Skateranlage auf der ehemaligen Betriebsfläche des Kurbetriebes am Lotsenberg in Travemünde zu planen und baulich umzusetzen. Grundlage dessen soll die vom Kurbetrieb dem Wirtschaftsausschuss entgegengebrachte Konzeption sein.*

Dafür sollen im Haushalt 2023 für die Planung und bauliche Umsetzung 1 Mio. € und in 2024 nochmals 1 Mio. € im Haushalt der Hansestadt Lübeck geordnet werden.

Im Zuge der Planung sollen Förderungen von staatlicher und / oder privater Seite eingeworben werden, damit der Haushaltsansatz nach Möglichkeit nicht ausgeschöpft werden muss."

Die Genehmigung dieses Nachtragswirtschaftsplanes schafft die Voraussetzungen für die Planung dieser Maßnahme.

Abschreibungen fallen auf "im Bau befindlichen Anlagen" nicht an, sondern erst nach Fertigstellung der gesamten Maßnahme.

Aktuelle Planung der Finanzierung:
Die Hansestadt Lübeck wird in 2023 max. 200 T€ für die Planungskosten der Skateranlage übernehmen, sollte die Verlustzuweisung des Kurbetriebes Travemünde gemäß Wirtschaftsplan 2023 nicht ausreichen.

Im Wirtschaftsplan 2024 hingegen soll der Kurbetrieb Travemünde die Baumaßnahme allerdings über einen Kommunalkredit in Höhe von bis zu 1,8 Mio. finanzieren.

1.1.3.1 Ackerschlepper **€ 180.000**

Der Ackerschlepper aus dem Jahr 2001 wird vom KBT vorwiegend für die Strandreinigung als Zuggerät für den Beachcleaner sowie für den Materialtransport im Rahmen von Veranstaltungen genutzt. Die Hydraulik des Schleppers kann nur durch häufige Reparaturen instand gehalten werden. Zudem lässt der allgemeine Verschleiß nach den vielen Betriebsjahren das Fahrzeug sehr anfällig für Schäden und Defekte aller Art werden, so dass ein zuverlässiger Einsatz nicht mehr gewährleistet ist.

1.1.3.2 Elektro - Gator **€ 25.000**

Das Fahrzeug wird für den Materialtransport im Rahmen von Reinigungs- und Müllsammelarbeiten auf den Promenaden und auf dem Wanderweg am Brodtener Ufer benötigt. Hierfür wird eine Umstellung des Fuhrparks auf Elektrofahrzeuge angestrebt, da diese erheblich leiser sind als kraftstoffbetriebene Kfz. Da die Reinigungsarbeiten in den sehr frühen Morgenstunden erledigt werden müssen, kommen von Seiten der Gäste in den anliegenden Unterkünftigen häufig Beschwerden über die Motorengeräusche herkömmlicher Fahrzeuge. Im Bereich Brodtener Ufer ist ebenfalls eine geräuscharme Motorenvariante anzustreben, da es sich um ein Naturschutzgebiet handelt.

Die Ausschreibungen bzw. die Angebotseinholung für den Ackerschlepper und für den Gator haben Ende 2022 stattgefunden. Allerdings gibt es längere Lieferzeiten. Da die Ansätze offiziell per 31.12.2022 auslaufen, sind diese Ansätze wieder ganz neu in den Wirtschaftsplan einzustellen.

Die Abschreibungen für diese zwei Fahrzeuge sind im bisherigen Ansatz schon enthalten, da man davon ausging, dass die Lieferung bereits in 2022 erfolgt wäre.

E r f o l g s ü b e r s i c h t s p l a n

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Aufwendungen nach Bereichen nach Aufwandsarten	Betrag insgesamt NEU 2023 T€	Betrag insgesamt bisher 2023 T€	Änderung 2023 T€
1	2	2	2
1. Materialaufwand	1.988	2.268	- 280
2. Entgelte	1.430	1.430	-
3. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	280	280	-
4. Aufwendungen für Altersversorgung	150	150	-
5. Abschreibungen	890	890	-
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	40	40	-
7. Steuern	18	18	-
8. Andere betriebliche Aufwendungen	394	394	-
9. Summe 1 - 8	**5.190**	**5.470**	**- 280**
10. Umlagen der Spalte 3			
Zurechnung	1.081	1.087	-
Abgabe	- 1.081	- 1.087	-
11. Aufwendungen 1 - 10	**5.190**	**5.470**	**- 280**
12. Betriebserträge			
a) nach der GuV-Rechnung	3.737	4.017	- 280
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	-	-	-
13. Betriebserträge insgesamt	**3.737**	**4.017**	**- 280**
14. Betriebsergebnis (+ = Überschuss - = Fehlbetrag)	**- 1.453**	**- 1.453**	**-**
15. Finanzerträge	3	3	-
16. Unternehmensergebnis (+ = Überschuss - = Fehlbetrag)	**- 1.450**	**- 1.450**	**-**

F i n a n z p l a n

A	Einzahlungen und Auszahlungen (§ 16 Nr. 1 EigVO)		NEU	NEU	NEU	NEU	NEU	NEU
Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	Einzahlungen							
1	Zuführungen zu Rücklagen und Rückstellungen mit langfristigem Charakter 1)	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
	Einlage der HL (Bedürfnisanstalt Travemünder Landstr.) 6)	-	350.000	-	-	-	-	-
2	Abschreibungen	880.000	890.000	900.000	880.000	820.000	780.000	780.000
3	Abgang v.Gegenständen d. Anlagevermögens	500	500	500	500	500	500	500
4	Kredite **(f. Skateranlage)**	-	-	**1.800.000**	-	-	-	-
5	sonstige Einzahlungen (Fördermittel) 2)	400.000	-	-	-	-	-	-
6	sonstige Einzahlung	-	519.500	-	-	-	-	-
		1.370.500	**1.850.000**	**2.790.500**	**970.500**	**910.500**	**870.500**	**870.500**
	Auszahlungen							
1	Auflösung von Rücklagen und Rückstellungen mit langfristigem Charakter 1)	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
2	Auflösung Sonderposten 3)	380.000	360.000	350.000	350.000	340.000	330.000	330.000
3	Investition für:							
-	Kurtaxleistungen	710.000	**710.000**	145.000	45.000	45.000	45.000	45.000
	Kurtaxleistungen **(Skateranlage)**	-	**200.000**	**1.800.000**	-	-	-	-
	Bedürfnisanstalt Travemünder Landstr. 6)	-	350.000	-	-	-	-	-
-	Gemeinsame Anlagen	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
		750.000	1.300.000	1.985.000	85.000	85.000	85.000	85.000
4	Tilgung von Krediten	140.000	140.000	**230.000**	**230.000**	**215.000**	**165.000**	**165.000**
5	Sonstige Auszahlungen	50.500	-	**175.500**	**255.500**	**220.500**	**240.500**	**240.500**
		1.370.500	**1.850.000**	**2.790.500**	**970.500**	**910.500**	**870.500**	**870.500**
	Differenz von Einzahlungen / Auszahlungen	-	-	-	-	-	-	-

B	Übersicht über die Einzahlungen und Auszahlungen, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Gemeinde auswirken (§16 Nr. 2 EigVO)			NEU	NEU	NEU	NEU	NEU
Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	Einzahlungen							
1	Zuweisungen der Gemeinde							
-	zum Verlustausgleich 4)	- 1.350.000	- 1.450.000	**- 1.550.000**	**- 1.550.000**	**- 1.550.000**	**- 1.550.000**	**- 1.550.000**
	Auszahlungen							
1	Ablieferungen an die Gemeinde							
-	von Verwaltungskosten-beiträgen 5)	558.500	654.500	660.000	660.000	660.000	660.000	660.000

Erläuterungen

1) Zuführung / Entnahme zur Pensionsrückstellung (BilMoG)

2) erwartet werden mind. ca.70% Fördermittel;

3) Auflösung Sonderposten Strandpromenade ;
ab 2022 incl. Travepromenade

4) in 2024 ff: Verlust ca. 1.550 T€ wg. Zinsaufwand Kreditaufnahme Skateranlage

5) Rücklauf an Verwaltungskosten an die Hansestadt Lübeck

6) öffentl. BA - Parkplatz Travemünde Landstr.

Investitionsplan

Nr.	Bezeichnung	2022 EUR	NEU 2023 EUR	NEU 2024 EUR	2025 EUR	2026 EUR	2027 EUR	2028 EUR
1.	**Kurtaxleistungen**							
1.1	**Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten**							
1.1.1	Travepromenade (1. BA) - Teilstück WSA - wieder NEU	500.000	-	-	-	-	-	-
1.1.2	Dachsanierung Dünenweg 15 - "Haus der Retter"	50.000	-	-	-	-	-	-
1.1.3	Bedürfnisanstalt Parkplatz Travem. Landstr. - wieder NEU	-	350.000	-	-	-	-	-
1.1.4	Bedürfnisanstalt Grünstrand / Liegewiese	-	400.000	-	-	-	-	-
1.1.5	Umbau Zufahrt Wohnmobilparkplatz Kowitzberg	-	30.000	-	-	-	-	-
1.1.6	**Skateranlage**	-	**200.000**	**1.800.000**	-	-	-	-
1.1.7	Dünenweg Priwall	-	-	100.000	-	-	-	-
		550.000	980.000	1.900.000	-	-	-	-
1.2	**Bauten auf fremden Grundstücken**							
1.2.1		-	-	-	-	-	-	-
1.2.2		-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-
1.3	**Technische Anlagen u. Maschinen**							
1.1.3.1	**Ackerschlepper**	-	**180.000**	-	-	-	-	-
1.1.3.2	**Elektro - Gator**	-	**25.000**	-	-	-	-	-
		-	205.000	-	-	-	-	-
1.4	**Betriebs- und Geschäftsausstattung**							
1.4.1	Geräte für Kureinrichtungen	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
1.4.2	Arbeitsplatzrechner (PC´s)	15.000	-	-	-	-	-	-
1.4.3	Digitalisierung	100.000	-	-	-	-	-	-
1.4.4	Wachcontainer Priwallstrand	-	30.000	-	-	-	-	-
		160.000	75.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Summe	**Kurtaxleistungen**	**710.000**	**1.260.000**	**1.945.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**	**45.000**
2.	**Gemeinsame Anlagen**							
2.1	**Betriebs- und Geschäftsausstattung**							
2.1.1	Geschäftsausstattung	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
2.1.2	Geringwertige Wirtschaftsgüter	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
2.1.3		-	-	-	-	-	-	-
Summe	**Gemeinsame Anlagen**	**40.000**	**40.000**	**40.000**	**40.000**	**40.000**	**40.000**	**40.000**
	Gesamtbetrieb	**750.000**	**1.300.000**	**1.985.000**	**85.000**	**85.000**	**85.000**	**85.000**

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2023/11928
öffentlich

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 32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - 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 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand – sowie zu den Entwürfen der parallel ausgelegten Bebauungspläne 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße –, 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 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand – 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:	[ ]	Ja
	[X]	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:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[X]	vorgeschrieben durch:
		BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Ja (Anlage 1)
	[X]	Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	[X]	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 32.40.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
5 Begründung zum Bebauungsplan 32.40.00, 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 eingegangen 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 Bebauungspläne 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 Bebauungspläne relevant sind, erfolgt eine gemeinsame Auswertung in einer Tabelle. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit erfolgt für den jeweiligen Bebauungsplan 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 Bebauungsplaninhaltes 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 Bebauungsplans 32.40.00		
Nr. 1 Einwender A1 und B1		
1.1 Forderung eines über die Erbfolge hinausgehenden Bestandsschutzes auch für Nebenwohnungen 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).	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 Bestandschutz 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	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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.“***	

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).	
1.2 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben</u> 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. Ein sachlicher Grund, warum die Ferienvermietung durch private Eigentümer eingeschränkt wird und die gewerbliche Vermietung durch einen Hotelbetrieb fortbestehen darf, ist nicht ersichtlich. 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 Lärmbelästigung aus, als von einer individuellen Ferienvermietung.	Auch sonstige Beherbergungsbetriebe werden zukünftig ausgeschlossen und genießen lediglich Bestandsschutz. 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.	klarstellen und nicht berücksichtigen
1.3 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen in der Altstadt gegenüber Ferienwohnungen am Fischereihafen/Baggersand</u> Schließlich sind im Neubaugebiet am Baggersand ausdrücklich neue Ferienvermietungsflächen ausgewiesen worden, sodass	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
unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten nicht ersichtlich ist, wieso solche Flächen nicht auch in der Altstadt vorgesehen werden.	sind, diese Nutzungen weiterentwickelt werden sollen, um in den anderen Siedlungsbereichen das Wohnen zu schützen und zu fördern.	
1.4 <u>Einschränkung der Nutzung und damit der Grundrechte sowie Minderung des Wiederverkaufswerts</u> Die Aufstellung des B-Plans 32.40.00 sowie die Änderung des B-Plans 32.09.00 wäre materiell rechtswidrig. 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. 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. 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. 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-	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: „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.“ Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird in Kap. 5.1.2 der Begründung bereits konkretisiert: „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.“ 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	Klarstellung und teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
werbsgrundlage beeinflusst hat. Der aktuell vorgesehene Bestandsschutz greift insoweit deutlich zu kurz, da hiernach nur die jeweils vorhandene Nutzungsart geschützt wird. 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 Bestandschutz greifen, was einen zusätzlichen schweren Grundrechtseingriff darstellt.	Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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.“*** 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). 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). 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.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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. 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	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Gewerbebetrieb eingeordnet werden kann, wären in einem allgemeinen Wohngebiet anders als in einem besonderen Wohngebiet nicht zulässig.“ 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 Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen. Der von den Einwendern proklamierte geschmälerte 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. 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 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.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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. Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus.	
Nr. 2 Einwender A1		
2.1 <u>Gebäude für Zweit- und Ferienwohnungen werden besser erhalten</u> 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.	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..	Klarstellung
2.2 <u>Antrag auf Bestandschutz</u> 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	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-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall den Fall der Veräußerung.	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). 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.	
Nr. 3 Einwender B1		
3.1 <u>Keine Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens auf den Bebauungsplan 32.40.00</u> Der beabsichtigte neue Bebauungsplan 32.40.00 und die Änderung des Bebauungsplan 32.09.00 in seiner aktuellen Form wäre formell und materiell rechtswidrig. Sollten diese, so wie geplant, verabschiedet werden, wäre dieses im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens von mir und meiner Frau rechtlich anzugreifen und gerichtlich zu überprüfen. Zunächst stößt schon die Aufstellung des neuen B-Plans 32.40.00 in einem bisher unbeplanten Gebiet im vereinfachten Verfahren auf rechtliche Bedenken. 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). Damit würde das ganze Gebiet der bisherigen Altstadt einer wesentlichen Veränderung gegenüber der bisherigen Mischnutzung unterzogen, was im vereinfachten Verfahren nicht darstellbar ist.	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. 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	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 Gewerbetrieb an. Dann wäre auch dieser zu untersagen.	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. 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. 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.	
3.2 <u>Kein ausreichender Anlass der Planung</u> 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. Nach allem wäre die Planung schon formell rechtswidrig.	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 Wohnnutzung, sondern als gewerbliche Nutzung gelten. Der Bebauungsplan käme in diesem Fall quasi zu spät. 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	Klarstellullng

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.	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. 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. 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.	
3.3 <u>Keine angemessene Abwägung</u> Nach allem ist davon auszugehen, dass Sie hier eine unzulässige Verhinderungsplanung betreiben. 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.	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.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.4 <u>Keine Entwicklung aus FNP</u> Hierzu kommt ferner, dass die Gemeinde sich mit der Planung in Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans für das betroffene Gebiet setzt. Dort ist auf S. 21 des Erläuterungsberichts ausdrücklich eine „Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion durch Ausweisung von Flächen für Kur, Erholung und Übernachtungseinrichtungen vorgesehen“. Die Abweichung hiervon stellt einen Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB dar, wonach die Bebauungspläne grundsätzlich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.	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). 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. 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.)) 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. Die Begründung zum Bebauungsplan wird durch die vorangehenden Ausführungen ergänzt.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.5 <u>Antrag auf Bestandsschutz</u> Nach allem stellen sich beide Bebauungspläne in ihrer bisherigen Form als formell und materiell rechtwidrig dar und wären entsprechend anzupassen. 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: a. Bestätigung eines uneingeschränkten Bestandsschutzes des Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall der Veräußerung; b. Erhalt einer Ausnahmegenehmigung, dass auch die unbebaute Fläche im Norden des Grundstücks zukünftig mit einem weiteren Zweitwohnsitz bzw. einer Ferienvermietung bebaut werden kann.	Zu a) Zur Forderung eines umfassenden Bestandschutzes 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). 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 widerspräche, kann diesem nicht entsprochen werden.	Klarstellung und nicht berücksichtigen

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		
4.1 <u>Kein Bedarf nach kleinen Wohnungen und kein Wohnraumverlust durch Nebenwohnungen Im Mehrfamilienhaus Nordlandring 15</u> In der Umgebung des Mehrfamilienhauses Nordlandring 15 befinden sich vor allem Einfamilienhäuser, vermutlich überwiegend im Eigentum der Bewohner, oder Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Mietwohnungen. 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. 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	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. 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. 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. 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.	teilweise berücksichtigen / Klarstellung

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fördern somit auch den Einzelhandel und die Gastronomie vor Ort. 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. Die Wohnungen weisen folgende Größen und Nutzung auf: <u>53 Eigentumswohnungen insgesamt</u> 27 1-Zimmer Wohnungen mit ca. 33 m² 21 Nebenwohnungen 4 Hauptwohnung der Eigentümer 1 Nebenwohnung eines Mieters 1 Ferienwohnung (max. 3 in der Vergangenheit) 23 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 47 m² bis 56 m² und 3 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 63 m² 17 Nebenwohnungen 5 Hauptwohnung der Eigentümer 4 Vermietung an Dauermieter Vermutlich keine als Ferienwohnung Die 2-Zimmer-Wohnungen haben mindestens teilweise einen großen Durchgang zwischen den Zimmern und entsprechen deshalb praktisch 1-Zimmerwohnungen. Für ursprünglich geplante große Wohnungen wurde auf Antrag genehmigt, diese nachträglich in mehrere 1- und 2- Zimmer-Wohnungen zu ändern. Keine dieser Wohnungen ist aufgrund Größe und Anzahl der Zimmer für Paare oder Familien geeignet und für Senioren	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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird wie dementsprechend 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*	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Das gesamte Haus ist aus folgenden Gründen für Senioren ungeeignet: • 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. 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	*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 Bewohnerinnen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“*** Durch die Regelung zum erweiterten Bestandsschutz wird sichergestellt, dass die von den Einwender: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. 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). 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. 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. Die angeführten Beispiele der Familien- oder Freundschaftsbesuche können normalerweise auch mit angemieteten Unterkünften	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Das Ziel einer besseren Wohnraumversorgung für die dauerhafte Wohnnutzung wird deshalb nicht erreicht. 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. Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	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. 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. Maßgeblich für den Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen sind die in Kap. 4 der Begründung formulierten Ziele und Zwecke der Planung: „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.“ 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.	

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		
5.1 <u>Eingriff in Eigentumsrechte / Quasi-Enteignung mit Nutzungseinschränkung und folgendem Wertverlust der Wohnung</u> 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. 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. 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?	Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen zum Wohl der Allgemeinheit. Die Ziele und Zwecke sind in Kap. 4 wie folgt konkretisiert: „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.“ Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird bereits in Kap. 5.1.2 konkretisiert: „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.“ 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 Bestandschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestands-	Klarstellung und teilweise berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wenn durch die Neuregelung alle vermietbaren Wohnungen auf den Markt kämen, würde sich der Wertverlust bei Verkauf und Vermietung noch mehr verstärken. 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. Das Erscheinungsbild des Hauses würde ebenfalls leiden, was auch nicht im Interesse der Stadt sein dürfte. 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 überteuert. 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? 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	schutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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.“***	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Mieter/ Eigentümer ihrer Wahl anzusiedeln, um somit quasi eine Enteignung zu erreichen? Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern, auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	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). 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. 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. Von einer enteignungsgleichen Wirkung oder einem unangemessenen Eingriff in die Grundrechte gemäß § 14 GG kann also nicht die Rede sein. Der von den Einwender:innen proklamierte geschmälerte Wiederverkaufswert und ein daraus ggf. sich ergebender Planungsschaden aufgrund einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Grundstücks nach § 42 Abs. 1 BauGB im bisher unbeplanten Innenbereich des südlichen Grundstücksteils ergibt sich aus diesen Gründen hier erkennbar nicht. 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. 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. 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. Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus. 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	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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.	
Nr. 6 Einwender M		
6.1 <u>Recht auf Nebenwohnnutzung auch bei Veräußerung aufgrund der Zahlung von Zweitwohnsteuer</u> 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	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.	Klarstellung und nicht berücksichtigen
Nr. 7 Einwender I		
7.1 <u>Frage nach der Sinnhaftigkeit der umfangreichen Entwicklung von Ferienwohnungen auf dem Priwall</u> Warum wurden z. B. zuletzt auf dem Priwall so viele Ferienwohnungen entwickelt statt Dauerwohnungen für Hauptwohnsitze?	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	Klarstellung

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		
8.1 <u>Forderung nach Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Kleinwohnungen</u> 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.	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 störempfindlichen 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 9 Einwender J, O		
9.1 <u>Ungleichbehandlung</u> 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.	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.	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Einwender G, H, Q		
10.1 <u>Keine Einschränkung für Nebenwohnnutzungen im Erbfall</u> 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. 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. 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. 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. Auch Kinder könnten im Falle einer Erbschaft die Wohnung nicht nutzen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz nicht nach Travemünde verlegen können. 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	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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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*	teilweise berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ziel der Stadt Lübeck, um Mieter/Eigentümer ihrer Wahl ansiedeln zu können und somit quasi eine Enteignung zu erreichen? 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. In den Fällen der anderen beschriebenen Erbkonstellationen hilft das jedoch nicht. Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	*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.“*** 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). 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.	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Einwender aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00		
Nr. 11 Einwender X		
11.1 <u>Verhältnismäßigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen und Wertminderung der Immobilie</u> 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. 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. 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	Die von den Einwender:innen vorgebrachten Argumente für eine Aufweitung des Bestandschutzes sind nachvollziehbar. 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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert:	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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: 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. Eine Maßnahme, die diesen Anforderungen nicht entspricht, ist rechtswidrig. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist hier verletzt. 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 milderes Mittel gibt, dass auch geeignet ist, den planerischen Zweck zu erreichen.	*„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.“*** 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).	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 *keine weitere Zunahme von Nebenwohnungen entsteht* 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. 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. 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.		

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.2 <u>Falsche Rechtsgrundlagen zum Nebenwohnungsausschluss</u> 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 beschrieben 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. Die geplanten Regelungen des B-Planes zum Ausschluss von Nebenwohnungen sind also unter diesem Gesichtspunkt rechtswidrig.	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 Rechtgrundlage 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: § 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.	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. § 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	Voraussetzung ist, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Hierzu wird in der Begründung in Kap. 5.1.2 ausgeführt: „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.“ 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 (…). 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.	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
liegenden Begründungen für das Nebenwohnungsverbot sind gesetzlich nicht vorgesehen – eine entsprechende Regelung wäre daher rechtswidrig. 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.		
11.3 <u>Keine Notwendigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen</u> Eine Regelung zum Ausschluss von Nebenwohnungen im B-Plan ist nur rechtmäßig, wenn eine solche Regelung notwendig und verhältnismäßig wäre. 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	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. 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). 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-	Klarstellung und nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
immer nur als Nachklapp zu den zu regulierenden Ferienwohnungen erwähnt und sollen pauschal ausgeschlossen werden. 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.	vemünder Durchschnitt, wobei die Werte für Travemünde aufgrund der Fremdenverkehrsfunktion des Stadtteils ohnehin vergleichsweise hoch ausfallen. 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. 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. 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 Erfordernis zum planerischen Gegensteuern 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. Gleichwohl wird bezüglich Nebenwohnungen der von zahlreichen Einwender: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)	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.4 Ungleichbehandlung durch Verlust der Vererbungsmöglichkeit als Nebenwohnung, wenn zwischendurch eine Hauptwohnungsnutzung erfolgte 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. 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. Die Regelungen des B-Plans verletzen uns – wie oben dargestellt – in unseren Rechten; weiterhin sprechen auch formell-rechtliche	Siehe Prüfung und Abwägung zu 11.1	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.		

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 eingegangen 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)		
1.1 <u>Hinweis auf rechtzeitige Einwerbung der erforderlichen Haushaltsmittel</u> 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. 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.	Die Bebauungspläne haben keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Insofern bedarf es auch keiner Einstellung in die städtische Finanzplanung.	zur Kenntnis nehmen
1.2 <u>Reduzierung des Steuerertrags aus der Zweitwohnungssteuer</u> 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 Flächenumgriff 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. .	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. 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-	berücksichtigen

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)		
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.	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. 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 3 Entsorgungsbetriebe – 3.700 (Schreiben vom 04.11.2022)		
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. 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-	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. Da keine neuen Baugebiete und keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wird kein zusätzliches oder neues Baurecht geschaffen. Die für eine Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wie auch nach § 30 BauGB erforderliche gesicherte Erschließung wird durch die vier hier zu betrachtenden Bebauungsplä-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fall Vorhaben zu prüfen, ob eine abwassertechnische Erschließung gesichert ist. 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. Zusammenfassung der Anregungen: 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).	ne nicht berührt. Die Prüfung erfolgt wie bisher unverändert im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens. Zu den vorgebrachten Anregungen ist folgendes anzumerken: (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. (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.	
3.2 <u>Fläche für Entsorgung Abwasser-Pumpwerk Wiekstraße</u> 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.	Die Anregung betrifft den Bebauungsplan 33.10.00. 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. Zudem befindet sich das Grundstück im Eigentum der EBL, sodass der Standort keiner Sicherung durch die Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen bedarf.	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 Beteiligungsverfahren eingegangen 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		
Herausnahme des Grundstücks Mecklenburger Landstraße 37 aus dem Geltungsbereich 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. 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	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 Alleinstellungmerkmal. 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.	klarstellen und nicht berücksichtigen

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 Nebenwohnnutzungen weitestgehend Bestandsschutz genießen. Der von den Einwender: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	

	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.	
Nr. 2 Eigentümer einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
2.1 Bedenken insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses von Nebenwohnungen 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.	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. 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	klarstellen und teilweise berücksichtigen

	der Sache nachvollziehbar. Die Durchsetzung des Bebauungsplans würde in diesem Fall eine nicht beabsichtigte Härte darstellen. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltete 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**	

	oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“ 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). Zu den sonstigen vorgebrachten Argumenten: Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen, um dem zunehmenden Verlust von Wohnraum durch Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen für die Travemünder Bevölkerung entgegenzuwirken sowie Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge und Störungen der Wohnruhe für die ortsansässige Wohnbevölkerung zu vermeiden. Zudem ist bei einer ungebremsten Fortsetzung der Entwicklung der Charakter der betreffenden Gebiete als allgemeine Wohngebiete gefährdet. Die vorangehend genannten und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Gründe erfordern die Beschränkung von Ferienwohnungen, sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie Nebenwohnungen, da ansonsten die städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen unvermindert fortschreiten werden.	
2.2 Keine hinreichende Erforderlichkeit der Planung 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	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.	

schaffen und die Lage extrem entspannen. Ferner wäre auch der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.		
2.3 Ungleichbehandlung der Wohngebiete auf dem Priwall und in Travemünde 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?	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.	
Nr. 3 Eigentümerin einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
Bedenken hinsichtlich des Ausschusses von Nebenwohnungen 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	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	klarstellen und berücksichtigen

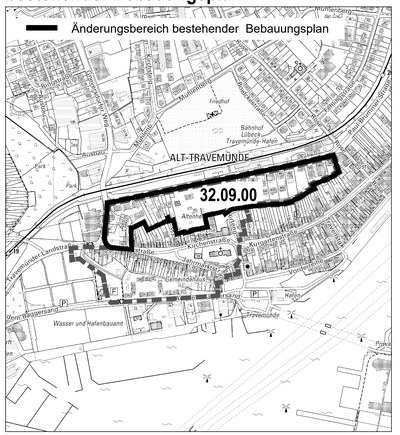
	Nebenwohnnutzung im engeren Familienkreis ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung der vier Bebauungspläne vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Beschränkungen von Nebenwohnsitzen, wird die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen in der Fassung zum Satzungsbeschluss 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 oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“**	

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

32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - einschließlich Änderung des Bebauungsplanes 32.09.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



Übersichtsplan Änderungsbereich bestehender Bebauungsplan



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 (Planzeichenverordnung - 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)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB — Besonderes Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Änderungsbereich des Bebauungsplans 32.09.00

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- vorhandene Bebauung
- 50/2 — Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

TEIL B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im besonderen 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. 5 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 DES BEBAUUNGSPLANES 32.09.00

2. Im Bebauungsplan 32.09.00 werden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß der Festsetzung 2.1 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.09.00 gelten unverändert.

2.1 Im Bebauungsplan **32.09.00** – Vogteistraße – wird ein Teil B – Text - mit folgenden Festsetzungen 1.1 und 1.2 ergänzt.

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen 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.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen 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 Bewohnerinnen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 06.03.2022 erfolgt.

Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 14.03.2022 bis einschließlich 28.03.2022 durchgeführt worden.

Im Auftrag

3. Der Bauausschuss hat am 19.09.2022 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes 32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2022 bis zum 04.11.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten eingereicht werden können, mit dem Aushang vom 26.09.2022 bis zum 24.09.2022 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung.html ins Internet eingestellt.

L. S. Joanna Hagen Bausenatorin — Karsten Schröder Bereichsleiter

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstückgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ..... , in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck,
L. S. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter

9. (Ausfertigung:)
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck,
L. S. Jan Lindenau Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag
L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter

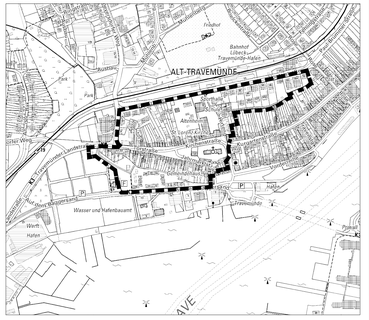
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 32.40.00

TORSTRAßE / AUF DEM BAGGERSAND

EINSCHLIEßLICH ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 32.09.00



Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand 03.02.2023

Hansestadt LÜBECK

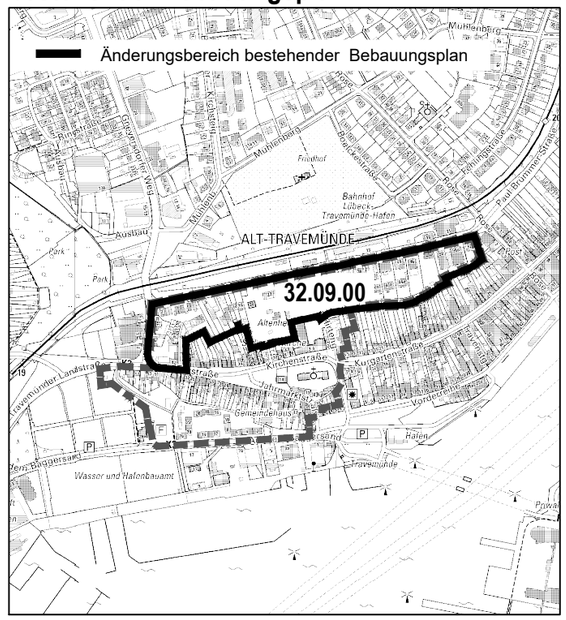
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 - Stadtplanung und Bauordnung

32.40.00 - Torstraße / Auf dem Baggersand - einschließlich Änderung des Bebauungsplanes 32.09.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



M 1:2500

Übersichtsplan Änderungsbereich bestehender Bebauungsplan



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 (Planzeichenverordnung - 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)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB – Besonderes Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Änderungsbereich des Bebauungsplans 32.09.00

II. PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- vorhandene Bebauung
- 50/3 – Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH PLANEN UND BAUNEN - BEREICH STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

ANLAGE 4

**Bebauungsplan 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand –
einschließlich Änderung des Bebauungsplans 32.09.00**
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 besonderen 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. 5 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 DES BEBAUUNGSPLANS 32.09.00

2. Im Bebauungsplan 32.09.00 werden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß der Festsetzung 2.1 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.09.00 gelten unverändert.

2.1 Im Bebauungsplan **32.09.00** – Vogteistraße – wird ein Teil B – Text - mit folgenden Festsetzungen 1.1 und 1.2 ergänzt.

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen 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.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen 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.

ANLAGE 5

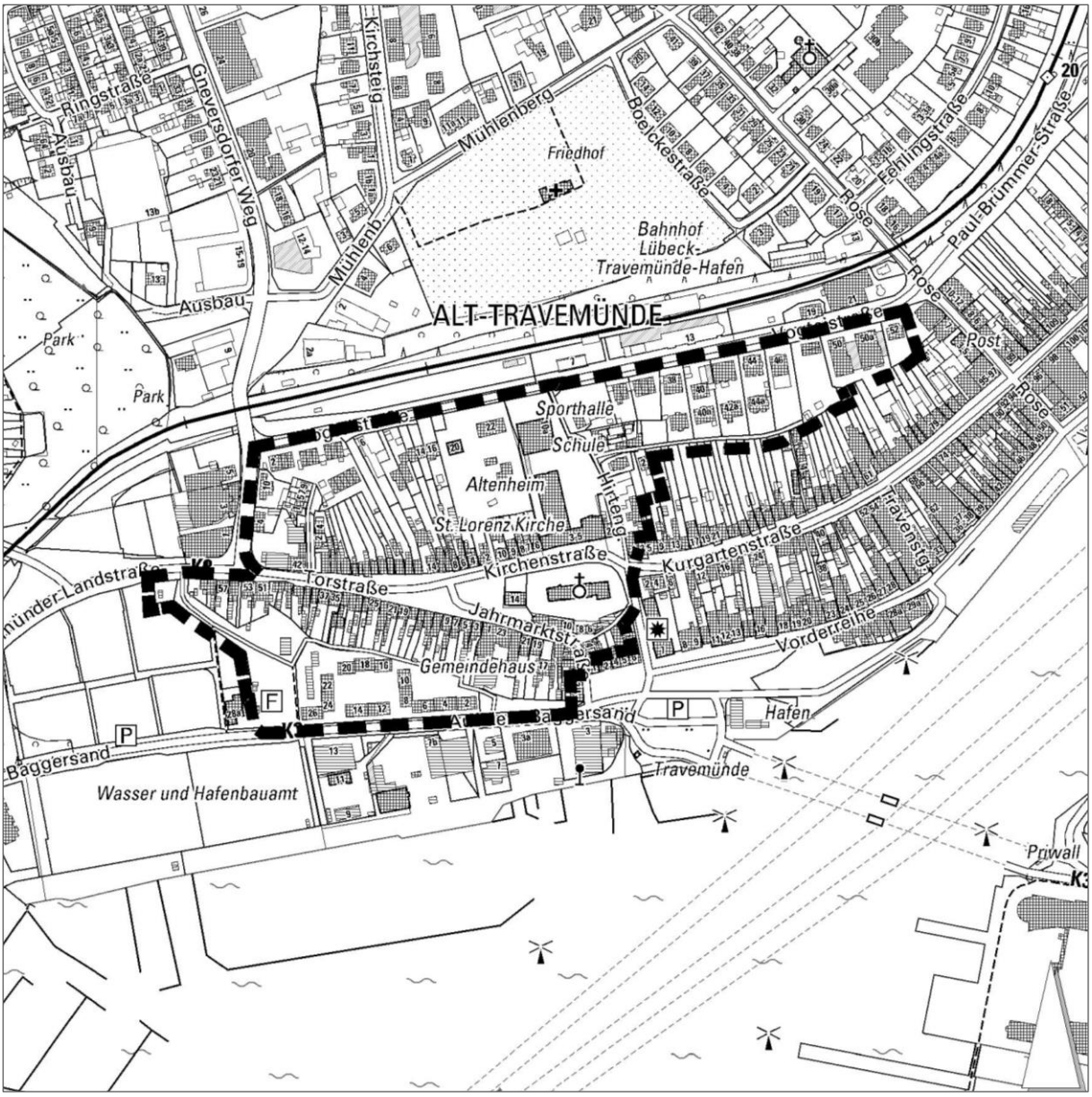
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand – einschließlich Änderung des Bebauungsplans 32.09.00

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 3. Februar 2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
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	11
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	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
5.1.2	Besonderes Wohngebiet (WB)	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	17
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz	17
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	22

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. 13,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 umfasst wesentliche Teile der Altstadt Travemündes um die Torstraße und den Platz um die St. Lorenz-Kirche. Im Norden und Südosten des Plangebietes schließt der Bebauungsplan den bestehenden Bebauungsplans 32.09.00 – Vogteistraße – weitgehend ein.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Vogteistraße begrenzt, im Nordwesten durch den Gneversdorfer Weg und die Travemünder Landstraße, im Südwesten durch das neue Baugebiet auf dem Baggersand sowie im Süden durch die Straße Auf dem Baggersand. Die Grenze verläuft dann Richtung Osten nördlich der Straße Auf dem Baggersand und weiter hinter der ersten Bebauungsreihe an der Vorderreihe bzw. der Jahrmarktstraße bis zur rückwärtigen Bebauung am Kirchensteig. Die Bebauung an der Ostseite des Platzes um die St. Lorenz-Kirche bildet die Ostgrenze. Dann verläuft die Grenze weiter entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der ersten Baureihe des Hirtengangs. Im Osten gehört die Wohnbebauung der ersten Grundstücksreihe südlich der Vogteistraße bis hinter das erste Grundstück an der Rose zum Geltungsbereich.

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Ausdehnung von ca. 320 m in Nord-Süd- und knapp 800 m in Ost-West-Richtung.

Abweichend vom Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 nicht mehr den Bebauungsplan 32.14.00 – Auf dem Baggersand / Hafenquartier – ein, da hier die Plangewährleistungsfrist von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht abgelaufen ist.



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

<u>Aufstellung eines neuen Bebauungsplans</u>

Der Bebauungsplan 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand – 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 (Kernbereich Alt-Travemündes um den Kirchplatz und den östlichen Abschnitt der Straße Auf dem Baggersand) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht hier keinem der Baugebiete

gemäß BauNVO, da er weder einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO noch einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zuzuordnen ist. Da sich Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe bisher aufgrund ihres untergeordneten Bestands nur ausnahmsweise in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung einfügen und es sich beim Ausschluss von Nebenwohnungen lediglich um eine Unterart der weiterhin allgemein zulässigen Wohnnutzung handelt, bleibt der Zulässigkeitsmaßstab auch hier im Wesentlichen unverändert.

Gleiches trifft auch auf die überplanten Teile im Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans 32.09.00 zu, der die Baugrundstücke südlich der Vogteistraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt. Da die für den Mischgebietscharakter erforderliche nahezu gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe hier aufgrund der dominierenden Wohnnutzung realistischer Weise nicht hergestellt werden kann, ist die MI-Festsetzung funktionslos (siehe auch 2.4). Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist daher – wie bei den Gebieten nach § 34 BauGB – von einer dominierenden Wohnnutzung mit einigen wenigen eingestreuten Nichtwohnnutzungen auszugehen, sodass Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier auch nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die vorgesehenen Einschränkungen für Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe sowie für Nebenwohnungen ändern somit den bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit dem weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie 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

Der Bebauungsplan 32.09.00 – Vogteistraße – wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 32.40.00 durch Festsetzungen zur Gebietsart, zum weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie von Nebenwohnungen geändert bzw. ergänzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier ansonsten nach den nicht geänderten und damit unverändert geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.09.00.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet setzt sich aus verschiedenen Wohngebieten zusammen. Der zentrale Bereich um die St. Lorenz Kirche mit Torstraße, Kirchenstraße und Jahrmarktstraße gehört zum ältesten Teil Travemündes und ist deshalb geprägt von eng angebauten giebelständigen Häusern auf überwiegend sehr schmalen und tiefen Grundstücken. Die meisten Häuser sind spätestens bis etwa zur Gründerzeit errichtet worden, der überwiegende Teil ist deutlich älter. Am Nordostrand befindet sich die Stadtschule Travemünde, deren Grundstück bis an die Vogteistraße reicht.

Bei der Bebauung südlich entlang der Vogteistraße handelt es sich fast ausschließlich um Nachkriegswohnbebauung mit einer sehr heterogenen Bebauungsstruktur. Während der westliche Teil noch von ein- bis zweigeschossigen fast durchgängig traufständigen Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt ist, wurden im östlichen Teil entlang der Straße teilweise

erst in den letzten Jahren überwiegend zwei- bis dreigeschossige große Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Zeltdächern errichtet. Die Hinterliegerbebauung in diesem Bereich wird von kleinen eingeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach gebildet.

Der Hirtengang, ein kleiner Verbindungsweg, der die Vogteistraße und den Platz um die St. Lorenz-Kirche verbindet und östlich des Schulgeländes verläuft, ist im mittleren Teil um einen kleinen Stichweg herum mit sehr kleinteiligen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach in überwiegend geschlossener Bauweise bebaut. Im südlichen Teil befinden sich einige Garagenanlagen und Nebengebäude.

Der südwestliche Teil des Plangebietes erstreckt sich entlang der Straße Auf dem Baggersand. Nördlich der Straße befindet sich eine zweigeschossige Wohnsiedlung von Anfang des 20 Jh., die straßenbegleitend und um einen parkartig angelegten Innenhof gruppiert ist. Ihre Gestaltung ist homogen in Klinkerbauweise und steilen Walmdächern mit Zwerchhäusern zur Straße ausgeführt.

Andere Nutzungsarten neben Wohnen und gewerblichen Ferienwohnungen sind im Plangebiet nur wenig vorhanden. Hier sind vor allem ein kleines Hotel, eine Bank, das Gesellschaftshaus (ein gemeinnütziges Vereinshaus mit Museum und einer kleinen Bücherei), eine Elektrik-Werkstatt, eine Bäckerei, eine logopädische Praxis sowie einzelne untergeordnete Nutzungen in Wohnhäusern (z. B. Anwaltskanzlei, Zeitarbeitsbüro) am Platz um die St. Lorenz-Kirche zu nennen. Im nordwestlichen Teilbereich an Vogteistraße und Gneversdorfer Weg befinden sich ein größerer Elektro- und Haustechnikbetrieb mit Fuhrpark sowie ein Betrieb für Bodenbeläge. Daneben gibt es im Plangebiet lediglich noch eine Arztpraxis.

Als Nutzungen für den Gemeinbedarf finden sich innerhalb des Plangebiets zentral an der Kirchenstraße die Stadtschule Travemünde, die St. Lorenz-Kirche mit ihrem Gemeindehaus an der Vogteistraße, ein Kindergarten am östlichen Ende der Vogteistraße sowie die Station der freiwilligen Feuerwehr Travemünde im mittleren Bereich der Straße Auf dem Baggersand.

Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde (Vorderreihe) mit seinen Geschäften und Angeboten der Nahversorgung schließt direkt an das Plangebiet an, die Strandpromenade befindet sich zwischen 1.000 und 1.700 m östlich.

Im Plangebiet ist von ca. 20 bis 30 Ferienwohnungen und –häusern auszugehen (siehe 2.2). Mit genauer Lage ermittelt wurden etwa 15 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 ca. 32 gemeldete Nebenwohnungen (Stand 05.2022).

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 Fremdenverkehrssatzung von 1990),
- Bereich Vorderreihe bis zum Fischereihafen,
- Ferienwohnresort Beach Bay und Ferienhaussiedlung Priwall Strand (ehem. Priwall Waterfront).

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

In den vergangenen Jahren hat die Tendenz zur Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen spürbar zugenommen, was vor allem 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 32.40.00 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.

<u>ca. 8.000 Haushalte mit Erstwohnsitz in Travemünde</u>

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).

<u>zzgl. rd. 1.300 Nebenwohnungen in Travemünde</u>

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

ca. 2.000 Ferienwohnungen in Travemünde

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 wurde die Anzahl der Ferienwohnungen überschlägig (durch Auswertung der Kurbetriebestatistik, von Internetportalen und örtliche Begehung) mit 20 bis 30 Ferienwohnungen ermittelt. Der Anteil von Ferienwohnungen liegt mit ca. 10 % im Plangebiet bereits über dem Travemünder Durchschnitt von 8,5 %. Die amtliche Meldestatistik weist zudem mit Stand 05/2022 ca. 32 gemeldete Nebenwohnungen für das Plangebiet aus, was einem Anteil von 13 % entspricht, der nur leicht unter dem Travemünder Durchschnitt von 15 % liegt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 befinden sich überwiegend im Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Nur teilweise unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Der Kernbereich von Alt-Travemünde (mit den Baugrundstücken beiderseits der Torstraße, nördlich der Kirchenstraße und beiderseits von Kirchensteig und Jahrmarktstraße) sowie die Baugrundstücke an der Straße Auf dem Baggersand (Nordseite) sind bisher nicht mit Bebauungsplänen beplant. 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).

Während für die Bebauung nördlich der Straße Auf dem Baggersand noch von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgegangen werden kann, entspricht der Kernbereich von Alt-Travemünde aufgrund der Nutzungsmischung von Wohnen und eingestreuten Nichtwohnnutzungen 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 (s.u.)

Im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Straße Auf dem Baggersand können Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Versagung ist jedoch in der Praxis nur dann möglich, wenn der Gebietscharakter durch die Zulassung neuer Ferienwohnungen oder sonstiger Beherbergungsbetriebe nicht mehr gewahrt wird oder städtebaulich-architektonische Besonderheiten eine Versagung rechtfertigen, wie die Nutzung ganzer Reihenhäuser für Ferienwohnen aufgrund des hohen nachbarlichen Störpotentials, das sich aus dem engen Nebeneinander der Wohn- und Außenwohnbereiche ergibt und dies gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot verstößt.

Eine wirkungsvolle Begrenzung der Umwandung 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 gilt bereits der Bebauungsplan 32.09.00 – Vogteistraße – der in großen Teilen in den Geltungsbereich des B-Plans 32.40.00 einbezogen wird.

Der bestehende Bebauungsplan 32.09.00 – Vogteistraße – setzt die Baugrundstücke südlich der Vogteistraße und östlich des Gneversdorfer Weges mit Ausnahme des Grundstücks der Stadtschule Travemünde als Mischgebiet fest. 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 der Baugebiete 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 Mischgebietsfestsetzung notwendigen, annähernd gleichgewichtigen Mischung von Wohnen und Gewerbe und der tatsächlichen Situation so offensichtlich, dass einem dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen, z.B. eines ansiedlungswilligen Gewerbebetriebes, die Schutzwürdigkeit genommen ist. Dementsprechend ist die Mischgebietsfestsetzung heute als funktionslos anzusehen. Bei einer ersatzweisen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist für den Bereich östlich der Stadtschule von einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszugehen, während für den westlichen Bereich alternativ zu einer WA-Einstufung auch angenommen werden kann, dass kein Baugebietscharakter nach

BauNVO vorliegt (siehe auch oben, Einschätzung für unbeplanten Innenbereich von Alt-Travemünde). In beiden Fällen wäre hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen von einer Ausnahmezulässigkeit auszugehen.

Der Bebauungsplan 32.09.00 unterscheidet 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 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). 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.

Maßgeblich für eine normgerechte Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sind zudem ausschließlich objektive Gründe. 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.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

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

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

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

Durch die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sowie durch die temporäre Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitze mit häufigem Wohnungsleerstand wird die Deckung dieses Bedarfs in Travemünde zusätzlich erschwert.

3.6 Masterplan Travemünde

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

3.7 Touristisches Entwicklungskonzept Lübeck und Travemünde 2030 (TEK)

Das TEK 2030 stellt für die touristische Entwicklung des Seebades, Bürger:innendialog und den Einklang der Interessen von Bürger:innen und Gästen in den Mittelpunkt. Tourismus wird nicht länger als reiner Wirtschaftsfaktor, sondern auch als Teil der Destinationsentwicklung betrachtet – eine verträgliche und aus dem Ort getragene Tourismusintensität ist Ziel der weiteren Planungen. Insofern ist eine intensive, über den Bestand hinaus gehende Entwicklung im Bereich Ferienwohnungen auch touristisch nicht zuträglich, zumal bezahlbarer Wohnraum für Mitarbeiter:innen insbesondere im Gastgewerbe erhalten und geschaffen werden muss. Als touristischer Erlebnisraum werden im TEK der Promenadenrundlauf und die Wasserkanten hervorgehoben, als touristischer Entwicklungsraum gelten jedoch auch weitere Bereiche des Seebades.

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

Da die touristische Entwicklung Travemündes auf die an Ostsee und Trave gelegenen Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung konzentriert 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 überplanten Wohngebieten neu entstehen können. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben aller Art kann auch die Errichtung kleiner Beherbergungsbetriebe und deren spätere Umwandung 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 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 32.40.00 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 32.40.00 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 den überwiegend im Plangebiet liegenden Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 32.09.00 ist der Bebauungsplan 32.40.00 hingegen ein Änderungsbebauungsplan, der die Art der Nutzung zeichnerisch und textlich neu festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Festsetzungen des (nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung) geänderten Ursprungsbebauungsplans.

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 (St. Lorenz Kirche und Gemeindehaus, Stadtschule,) setzt der Bebauungsplan hingegen nicht fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur werden die Baugrundstücke nördlich der Straße Auf dem Baggersand (bisher unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB) als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für die Wohngrundstücke im östlichen Bereich der Vogteistraße, deren bisherige Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Bebauungsplan 32.09.00 durch den Bebauungsplan 32.40.00 in eine WA-Festsetzung geändert wird. Dieses WA besteht überwiegend aus Mehrfamilien-Wohngebäuden mit zwei festgestellten Ferienwohnungen und ein paar Einfamilienhäusern im westlichen Bereich. Als weitere Nichtwohnnutzungen sind eine Arztpraxis und eine Kita vorhanden, die im WA allgemein zulässig sind.

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

Das an der Straße Auf dem Baggersand gelegene Grundstück der freiwilligen Feuerwehr wird in die Festsetzung des allgemeines Wohngebietes einbezogen, da ein Feuerwehrgerätehaus, das nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in einem allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich ist und dort gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Anlage für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die eigenständige Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche ist für den Feuerwehrstandort auch insofern nicht erforderlich, weil sich das Grundstück in städtischem Eigentum befindet.

<u>Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen</u>

Im Plangebiet werden in den als WA festgesetzten Gebieten Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

In den als WA festgesetzten Gebieten innerhalb des bestehenden Bebauungsplans 32.09.00, der Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes bisher nicht ausgeschlossen hat, wird dies durch Ersatz bestehender Festsetzungen bzw. Aufnahme neuer Festsetzungen entsprechend geändert sowie mit der ausdrücklichen Nennung von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO deren Unzulässigkeit klargestellt.

Abweichend vom generellen Ausschluss von Ferienwohnungen kann in freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten), die im Plangebiet jedoch nur vereinzelt vorkommen, die untergeordnete Teilnutzung von Räumen oder einer Einliegerwohnung zur Ferienwohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei muss sich die Ferienwohnnutzung räumlich deutlich der Hauptwohnnutzung unterordnen, wovon bei einem Anteil von maximal 40 % an der Gesamtwohnfläche ausgegangen wird. In Reihenhäusern und in Doppelhäusern steht hingegen das Rücksichtnahmegebot einer Ferienwohnnutzung aufgrund der potenziellen Störung benachbarter schutzbedürftiger Wohnnutzungen regelmäßig entgegen. Aufgrund des engen Nebeneinanders der Nutzungen und insbesondere der Nutzung der Außenwohnbereiche durch wechselnde Personengruppen sind Störungen des Wohnens nicht

auszuschließen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern mit ihren größeren Freiflächen und Abständen ist eine solche Nutzung eher vertretbar. Hierzu trägt auch die stärkere soziale Kontrolle des Ferienwohnens als untergeordnete Teilnutzung durch die Vermietenden selbst oder einen Hauptmietenden und dauerhaften Bewohnenden des Hauses bei.

Ausschluss von Nebenwohnungen

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

5.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Die bisher unbeplanten Bereiche Alt-Travemündes (Baugrundstücke beiderseits der Torstraße, nördlich der Kirchenstraße und beiderseits von Kirchensteig und Jahrmarktstraße) werden aufgrund ihrer Nutzungsmischung von Wohn- und Nichtwohnnutzungen als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für den westlichen Teil der Bebauung an der Vogteistraße einschließlich der Bebauung östlich des Gneversdorfer Weges, deren bisherige Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Bebauungsplan 32.09.00 durch den Bebauungsplan 32.40.00 in eine WB-Festsetzung geändert wird.

Besondere Wohngebiete sind gemäß § 4a BauNVO überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und aufgrund sonstiger Nichtwohnnutzungen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen dabei vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Als mögliche Gewerbenutzungen nennt § 4a BauNVO dabei Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die aber nicht alle in einem WB vorhanden sein müssen. Darüber hinaus sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Eine solche Nutzungsmischung mit dominierender Wohnnutzung trifft auf die beiden oben genannten Bereiche zu. So bestehen im Bereich um den Kirchplatz ein kleines Hotel, eine Bank, das Gesellschaftshaus (ein gemeinnütziges Vereinshaus mit Museum und einer kleinen Bücherei), eine Elektrik-Werkstatt, eine Bäckerei, eine logopädische Praxis sowie einzelne untergeordnete Nutzungen in Wohnhäusern (z. B. Anwaltskanzlei, Zeitarbeitsbüro) und vereinzelt auch Ferienwohnungen, die im Rahmen des Bestandschutzes weiter ausgeübt werden können. Eine Intensivierung der touristischen Nutzung ist hier im Sinne der Erhaltung der vorrangigen Wohnfunktion jedoch ausdrücklich nicht beabsichtigt.

Gleiches gilt für den Bereich der westlichen Vogteistraße, in dem sich u.a. ein Elektro- und Haustechnikbetrieb mit größerem Fuhrpark sowie ein Betrieb für Bodenbeläge befindet. Insbesondere das Geschäftsgebäude der Bank sowie der Elektro- und Haustechnikbetrieb, der aufgrund seines größeren Fuhrparks voraussichtlich nicht als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb eingeordnet werden kann, wären in einem allgemeinen Wohngebiet anders als in einem besonderen Wohngebiet nicht zulässig.

Zudem soll künftig auch die Ansiedlung gehobener Gastronomie möglich sein, die nicht nur der Versorgung des Gebiets dient. Dies wäre in einem WA nicht möglich, entspricht aber dem Charakter dieses Gebietes mit einem gewissen Anteil Nichtwohnnutzungen, seinen historischen Baustrukturen und attraktiven Stadträumen in direkter Nachbarschaft zu den Schwerpunktbereichen des Fremdenverkehrs.

Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen

Im Plangebiet werden sowohl in den bisher unbeplanten Bereichen, die als WB festgesetzt werden, als auch in den als WB festgesetzten Gebieten im Bereich des bestehenden Bebauungsplans 32.09.00 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen

Die untergeordnete Teilnutzung von Räumen oder einer Einliegerwohnung in freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten) zur Ferienwohnnutzung kann wie in allgemeinen Wohngebieten (siehe 5.1.1) auch in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausschluss von Nebenwohnungen

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

5.1.3 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. 5 bzw. 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:innen, 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 weitgehend 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 Bestandschutz).

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 Bestandschutz).

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 Bestandschutz 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 unmittelbaren 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, das 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 32.40.00 überschritten ist. Dies gilt gleichermaßen für das nach § 34 BauGB bestehende Planungsrecht für bisher unbeplante Bereiche wie für den Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 32.09.00.

Zur Vermeidung potenzieller Entschädigungsforderungen nach § 42 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.14.00, dessen Plangewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 herausgenommen.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Der Bauausschuss hat am 07.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans 32.40.00 – Torstraße 7 / Auf dem Baggersand – 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 32.40.00 wurde gemeinsam mit den Bebauungsplänen 32.41.00, 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 beplant 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 32.40.00 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 32.40.00 mit den gleichen Regelungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen aufgestellt wurden (B-Pläne 32.41.00, 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 Bestandschutz für ausgeübte Nutzungen darstellt.

Der Bereich des bestehenden Bebauungsplans 32.14.00 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 herausgenommen, da die Plangewährleistungsfrist von 7 Jahren für den am 19.07.2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan noch nicht abgelaufen ist und insofern Entschädigungsansprüche für Eingriffe in bisher zulässige Nutzungen gemäß § 42 BauGB nicht ausgeschlossen werden können. Für die Reduzierung des Geltungsbereichs ist eine erneute Auslegung bzw. eine sonstige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des in seinem räumlich Umgriff verkleinerten Bebauungsplans 32.40.00 nicht erforderlich, da die Herausnahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 32.14.00 keine substanziell inhaltlichen Auswirkungen auf das übrige Plangebiet hat. Für den Bebauungsplan 32.14.00 wird nach Ablauf der 7-Jahres-Frist zu prüfen sein, inwieweit eine einfache Änderung des Bebauungsplanes zum Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen in den Wohngebieten noch erforderlich ist, da die Umsetzung der Planung dann abgeschlossen sein sollte. Da das auf dem Baggersand geplante Wohngebiet durch die Lübecker Wohnungsbauunternehmen realisiert wird, kann auch ohne entsprechende B-Planfestsetzungen davon ausgegangen werden, dass eine Vermietung ausschließlich zu Wohnzwecken in Verbindung mit einer Nutzung als Hauptwohnung erfolgt.

Der an der Straße Auf dem Baggersand gelegene Feuerwehrstandort, der im Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung noch (als weiße Fläche) unbeplant war, wird im Sinne der vollständigen Überplanung der Baugrundstücke im Plangebiet in die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes einbezogen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebietes ermöglicht gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auch die Zulassung von Feuerwehrgerätehäusern (siehe 5.1.1). Eine erneute Auslegung bzw. eine sonstige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist für die Ergänzung Einbeziehung des Feuerwehrstandortes in die WA-

Festsetzung nicht erforderlich, da ausschließlich die freiwillige Feuerwehr Travemünde als Nutzerin und die Hansestadt Lübeck als Grundstückseigentümerin betroffen sind und sonstige Belange nicht berührt werden.

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

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2023/11930
öffentlich

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:	[ ]	Ja
	[X]	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:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[X]	vorgeschrieben durch:
		BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Ja (Anlage 1)
	[X]	Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	[X]	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 eingegangen 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 Bebauungspläne 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 Bebauungspläne relevant sind, erfolgt eine gemeinsame Auswertung in einer Tabelle. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit erfolgt für den jeweiligen Bebauungsplan 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 Bebauungsplaninhaltes 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 Bebauungsplans 32.40.00		
Nr. 1 Einwender A1 und B1		
1.1 Forderung eines über die Erbfolge hinausgehenden Bestandsschutzes auch für Nebenwohnungen 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).	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 Bestandschutz 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	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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.“***	

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).	
1.2 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben</u> 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. Ein sachlicher Grund, warum die Ferienvermietung durch private Eigentümer eingeschränkt wird und die gewerbliche Vermietung durch einen Hotelbetrieb fortbestehen darf, ist nicht ersichtlich. 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 Lärmbelästigung aus, als von einer individuellen Ferienvermietung.	Auch sonstige Beherbergungsbetriebe werden zukünftig ausgeschlossen und genießen lediglich Bestandsschutz. 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.	klarstellen und nicht berücksichtigen
1.3 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen in der Altstadt gegenüber Ferienwohnungen am Fischereihafen/Baggersand</u> Schließlich sind im Neubaugebiet am Baggersand ausdrücklich neue Ferienvermietungsflächen ausgewiesen worden, sodass	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
unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten nicht ersichtlich ist, wieso solche Flächen nicht auch in der Altstadt vorgesehen werden.	sind, diese Nutzungen weiterentwickelt werden sollen, um in den anderen Siedlungsbereichen das Wohnen zu schützen und zu fördern.	
1.4 <u>Einschränkung der Nutzung und damit der Grundrechte sowie Minderung des Wiederverkaufswerts</u> Die Aufstellung des B-Plans 32.40.00 sowie die Änderung des B-Plans 32.09.00 wäre materiell rechtswidrig. 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. 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. 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. 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-	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: „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.“ Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird in Kap. 5.1.2 der Begründung bereits konkretisiert: „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.“ 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	Klarstellung und teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
werbsgrundlage beeinflusst hat. Der aktuell vorgesehene Bestandsschutz greift insoweit deutlich zu kurz, da hiernach nur die jeweils vorhandene Nutzungsart geschützt wird. 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 Bestandschutz greifen, was einen zusätzlichen schweren Grundrechtseingriff darstellt.	Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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.“*** 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). 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). 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.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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. 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	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Gewerbebetrieb eingeordnet werden kann, wären in einem allgemeinen Wohngebiet anders als in einem besonderen Wohngebiet nicht zulässig.“ 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 Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen. Der von den Einwendern proklamierte geschmälerte 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. 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 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.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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. Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus.	
Nr. 2 Einwender A1		
2.1 <u>Gebäude für Zweit- und Ferienwohnungen werden besser erhalten</u> 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.	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..	Klarstellung
2.2 <u>Antrag auf Bestandschutz</u> 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	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-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall den Fall der Veräußerung.	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). 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.	
Nr. 3 Einwender B1		
3.1 <u>Keine Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens auf den Bebauungsplan 32.40.00</u> Der beabsichtigte neue Bebauungsplan 32.40.00 und die Änderung des Bebauungsplan 32.09.00 in seiner aktuellen Form wäre formell und materiell rechtswidrig. Sollten diese, so wie geplant, verabschiedet werden, wäre dieses im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens von mir und meiner Frau rechtlich anzugreifen und gerichtlich zu überprüfen. Zunächst stößt schon die Aufstellung des neuen B-Plans 32.40.00 in einem bisher unbeplanten Gebiet im vereinfachten Verfahren auf rechtliche Bedenken. 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). Damit würde das ganze Gebiet der bisherigen Altstadt einer wesentlichen Veränderung gegenüber der bisherigen Mischnutzung unterzogen, was im vereinfachten Verfahren nicht darstellbar ist.	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. 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	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 Gewerbetrieb an. Dann wäre auch dieser zu untersagen.	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. 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. 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.	
3.2 <u>Kein ausreichender Anlass der Planung</u> 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. Nach allem wäre die Planung schon formell rechtswidrig.	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 Wohnnutzung, sondern als gewerbliche Nutzung gelten. Der Bebauungsplan käme in diesem Fall quasi zu spät. 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	Klarstellullng

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.	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. 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. 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.	
3.3 <u>Keine angemessene Abwägung</u> Nach allem ist davon auszugehen, dass Sie hier eine unzulässige Verhinderungsplanung betreiben. 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.	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.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.4 <u>Keine Entwicklung aus FNP</u> Hierzu kommt ferner, dass die Gemeinde sich mit der Planung in Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans für das betroffene Gebiet setzt. Dort ist auf S. 21 des Erläuterungsberichts ausdrücklich eine „Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion durch Ausweisung von Flächen für Kur, Erholung und Übernachtungseinrichtungen vorgesehen“. Die Abweichung hiervon stellt einen Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB dar, wonach die Bebauungspläne grundsätzlich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.	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). 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. 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.)) 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. Die Begründung zum Bebauungsplan wird durch die vorangehenden Ausführungen ergänzt.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.5 Antrag auf Bestandsschutz Nach allem stellen sich beide Bebauungspläne in ihrer bisherigen Form als formell und materiell rechtwidrig dar und wären entsprechend anzupassen. 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: a. Bestätigung eines uneingeschränkten Bestandsschutzes des Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall der Veräußerung; b. Erhalt einer Ausnahmegenehmigung, dass auch die unbebaute Fläche im Norden des Grundstücks zukünftig mit einem weiteren Zweitwohnsitz bzw. einer Ferienvermietung bebaut werden kann.	Zu a) Zur Forderung eines umfassenden Bestandschutzes 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). 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 widerspräche, kann diesem nicht entsprochen werden.	Klarstellung und nicht berücksichtigen

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		
4.1 <u>Kein Bedarf nach kleinen Wohnungen und kein Wohnraumverlust durch Nebenwohnungen Im Mehrfamilienhaus Nordlandring 15</u> In der Umgebung des Mehrfamilienhauses Nordlandring 15 befinden sich vor allem Einfamilienhäuser, vermutlich überwiegend im Eigentum der Bewohner, oder Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Mietwohnungen. 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. 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	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. 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. 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. 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.	teilweise berücksichtigen / Klarstellung

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fördern somit auch den Einzelhandel und die Gastronomie vor Ort. 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. Die Wohnungen weisen folgende Größen und Nutzung auf: <u>53 Eigentumswohnungen insgesamt</u> 27 1-Zimmer Wohnungen mit ca. 33 m² 21 Nebenwohnungen 4 Hauptwohnung der Eigentümer 1 Nebenwohnung eines Mieters 1 Ferienwohnung (max. 3 in der Vergangenheit) 23 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 47 m² bis 56 m² und 3 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 63 m² 17 Nebenwohnungen 5 Hauptwohnung der Eigentümer 4 Vermietung an Dauermieter Vermutlich keine als Ferienwohnung Die 2-Zimmer-Wohnungen haben mindestens teilweise einen großen Durchgang zwischen den Zimmern und entsprechen deshalb praktisch 1-Zimmerwohnungen. Für ursprünglich geplante große Wohnungen wurde auf Antrag genehmigt, diese nachträglich in mehrere 1- und 2- Zimmer-Wohnungen zu ändern. Keine dieser Wohnungen ist aufgrund Größe und Anzahl der Zimmer für Paare oder Familien geeignet und für Senioren	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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird wie dementsprechend 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*	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Das gesamte Haus ist aus folgenden Gründen für Senioren ungeeignet: • 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. 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	*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 Bewohnerinnen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“*** Durch die Regelung zum erweiterten Bestandsschutz wird sichergestellt, dass die von den Einwender: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. 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). 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. 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. Die angeführten Beispiele der Familien- oder Freundschaftsbesuche können normalerweise auch mit angemieteten Unterkünften	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Das Ziel einer besseren Wohnraumversorgung für die dauerhafte Wohnnutzung wird deshalb nicht erreicht. 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. Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	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. 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. Maßgeblich für den Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen sind die in Kap. 4 der Begründung formulierten Ziele und Zwecke der Planung: „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.“ 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.	

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		
5.1 <u>Eingriff in Eigentumsrechte / Quasi-Enteignung mit Nutzungseinschränkung und folgendem Wertverlust der Wohnung</u> 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. 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. 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?	Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen zum Wohl der Allgemeinheit. Die Ziele und Zwecke sind in Kap. 4 wie folgt konkretisiert: „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.“ Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird bereits in Kap. 5.1.2 konkretisiert: „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.“ 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 Bestandschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestands-	Klarstellung und teilweise berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wenn durch die Neuregelung alle vermietbaren Wohnungen auf den Markt kämen, würde sich der Wertverlust bei Verkauf und Vermietung noch mehr verstärken. 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. Das Erscheinungsbild des Hauses würde ebenfalls leiden, was auch nicht im Interesse der Stadt sein dürfte. 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 überteuert. 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? 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	schutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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.“***	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Mieter/ Eigentümer ihrer Wahl anzusiedeln, um somit quasi eine Enteignung zu erreichen? Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern, auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	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). 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. 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. Von einer enteignungsgleichen Wirkung oder einem unangemessenen Eingriff in die Grundrechte gemäß § 14 GG kann also nicht die Rede sein. Der von den Einwender:innen proklamierte geschmälerte Wiederverkaufswert und ein daraus ggf. sich ergebender Planungsschaden aufgrund einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Grundstücks nach § 42 Abs. 1 BauGB im bisher unbeplanten Innenbereich des südlichen Grundstücksteils ergibt sich aus diesen Gründen hier erkennbar nicht. 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. 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. 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. Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus. 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	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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.	
Nr. 6 Einwender M		
6.1 <u>Recht auf Nebenwohnnutzung auch bei Veräußerung aufgrund der Zahlung von Zweitwohnsteuer</u> 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	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.	Klarstellung und nicht berücksichtigen
Nr. 7 Einwender I		
7.1 <u>Frage nach der Sinnhaftigkeit der umfangreichen Entwicklung von Ferienwohnungen auf dem Priwall</u> Warum wurden z. B. zuletzt auf dem Priwall so viele Ferienwohnungen entwickelt statt Dauerwohnungen für Hauptwohnsitze?	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	Klarstellung

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		
8.1 <u>Forderung nach Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Kleinwohnungen</u> 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.	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 störempfindlichen 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 9 Einwender J, O		
9.1 <u>Ungleichbehandlung</u> 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.	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.	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Einwender G, H, Q		
10.1 <u>Keine Einschränkung für Nebenwohnnutzungen im Erbfall</u> 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. 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. 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. 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. Auch Kinder könnten im Falle einer Erbschaft die Wohnung nicht nutzen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz nicht nach Travemünde verlegen können. 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	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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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*	teilweise berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ziel der Stadt Lübeck, um Mieter/Eigentümer ihrer Wahl ansiedeln zu können und somit quasi eine Enteignung zu erreichen? 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. In den Fällen der anderen beschriebenen Erbkonstellationen hilft das jedoch nicht. Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	*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.“*** 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). 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.	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Einwender aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00		
Nr. 11 Einwender X		
11.1 <u>Verhältnismäßigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen und Wertminderung der Immobilie</u> 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. 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. 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	Die von den Einwender:innen vorgebrachten Argumente für eine Aufweitung des Bestandschutzes sind nachvollziehbar. 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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert:	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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: 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. Eine Maßnahme, die diesen Anforderungen nicht entspricht, ist rechtswidrig. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist hier verletzt. 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 milderes Mittel gibt, dass auch geeignet ist, den planerischen Zweck zu erreichen.	*„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.“*** 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).	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 *keine weitere Zunahme von Nebenwohnungen entsteht* 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. 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. 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.		

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.2 <u>Falsche Rechtsgrundlagen zum Nebenwohnungsausschluss</u> 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 beschrieben 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. Die geplanten Regelungen des B-Planes zum Ausschluss von Nebenwohnungen sind also unter diesem Gesichtspunkt rechtswidrig.	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 Rechtgrundlage 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: § 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.	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. § 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	Voraussetzung ist, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Hierzu wird in der Begründung in Kap. 5.1.2 ausgeführt: „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.“ 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 (…). 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.	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
liegenden Begründungen für das Nebenwohnungsverbot sind gesetzlich nicht vorgesehen – eine entsprechende Regelung wäre daher rechtswidrig. 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.		
11.3 <u>Keine Notwendigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen</u> Eine Regelung zum Ausschluss von Nebenwohnungen im B-Plan ist nur rechtmäßig, wenn eine solche Regelung notwendig und verhältnismäßig wäre. 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	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. 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). 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-	Klarstellung und nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
immer nur als Nachklapp zu den zu regulierenden Ferienwohnungen erwähnt und sollen pauschal ausgeschlossen werden. 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.	vemünder Durchschnitt, wobei die Werte für Travemünde aufgrund der Fremdenverkehrsfunktion des Stadtteils ohnehin vergleichsweise hoch ausfallen. 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. 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. 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 Erfordernis zum planerischen Gegensteuern 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. Gleichwohl wird bezüglich Nebenwohnungen der von zahlreichen Einwender: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)	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.4 Ungleichbehandlung durch Verlust der Vererbungsmöglichkeit als Nebenwohnung, wenn zwischendurch eine Hauptwohnungsnutzung erfolgte 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. 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. Die Regelungen des B-Plans verletzen uns – wie oben dargestellt – in unseren Rechten; weiterhin sprechen auch formell-rechtliche	Siehe Prüfung und Abwägung zu 11.1	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.		

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 eingegangen 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)		
1.1 <u>Hinweis auf rechtzeitige Einwerbung der erforderlichen Haushaltsmittel</u> 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. 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.	Die Bebauungspläne haben keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Insofern bedarf es auch keiner Einstellung in die städtische Finanzplanung.	zur Kenntnis nehmen
1.2 <u>Reduzierung des Steuerertrags aus der Zweitwohnungssteuer</u> 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 Flächenumgriff 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. .	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. 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-	berücksichtigen

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)		
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.	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. 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 3 Entsorgungsbetriebe – 3.700 (Schreiben vom 04.11.2022)		
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. 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-	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. Da keine neuen Baugebiete und keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wird kein zusätzliches oder neues Baurecht geschaffen. Die für eine Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wie auch nach § 30 BauGB erforderliche gesicherte Erschließung wird durch die vier hier zu betrachtenden Bebauungsplä-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fall Vorhaben zu prüfen, ob eine abwassertechnische Erschließung gesichert ist. 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. Zusammenfassung der Anregungen: 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).	ne nicht berührt. Die Prüfung erfolgt wie bisher unverändert im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens. Zu den vorgebrachten Anregungen ist folgendes anzumerken: (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. (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.	
3.2 <u>Fläche für Entsorgung Abwasser-Pumpwerk Wiekstraße</u> 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.	Die Anregung betrifft den Bebauungsplan 33.10.00. 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. Zudem befindet sich das Grundstück im Eigentum der EBL, sodass der Standort keiner Sicherung durch die Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen bedarf.	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 Beteiligungsverfahren eingegangen 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		
Herausnahme des Grundstücks Mecklenburger Landstraße 37 aus dem Geltungsbereich 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. 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	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 Alleinstellungmerkmal. 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.	klarstellen und nicht berücksichtigen

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 Nebenwohnnutzungen weitestgehend Bestandsschutz genießen. Der von den Einwender: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	

	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.	
Nr. 2 Eigentümer einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
2.1 Bedenken insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses von Nebenwohnungen 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.	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. 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	klarstellen und teilweise berücksichtigen

	der Sache nachvollziehbar. Die Durchsetzung des Bebauungsplans würde in diesem Fall eine nicht beabsichtigte Härte darstellen. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltete 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**	

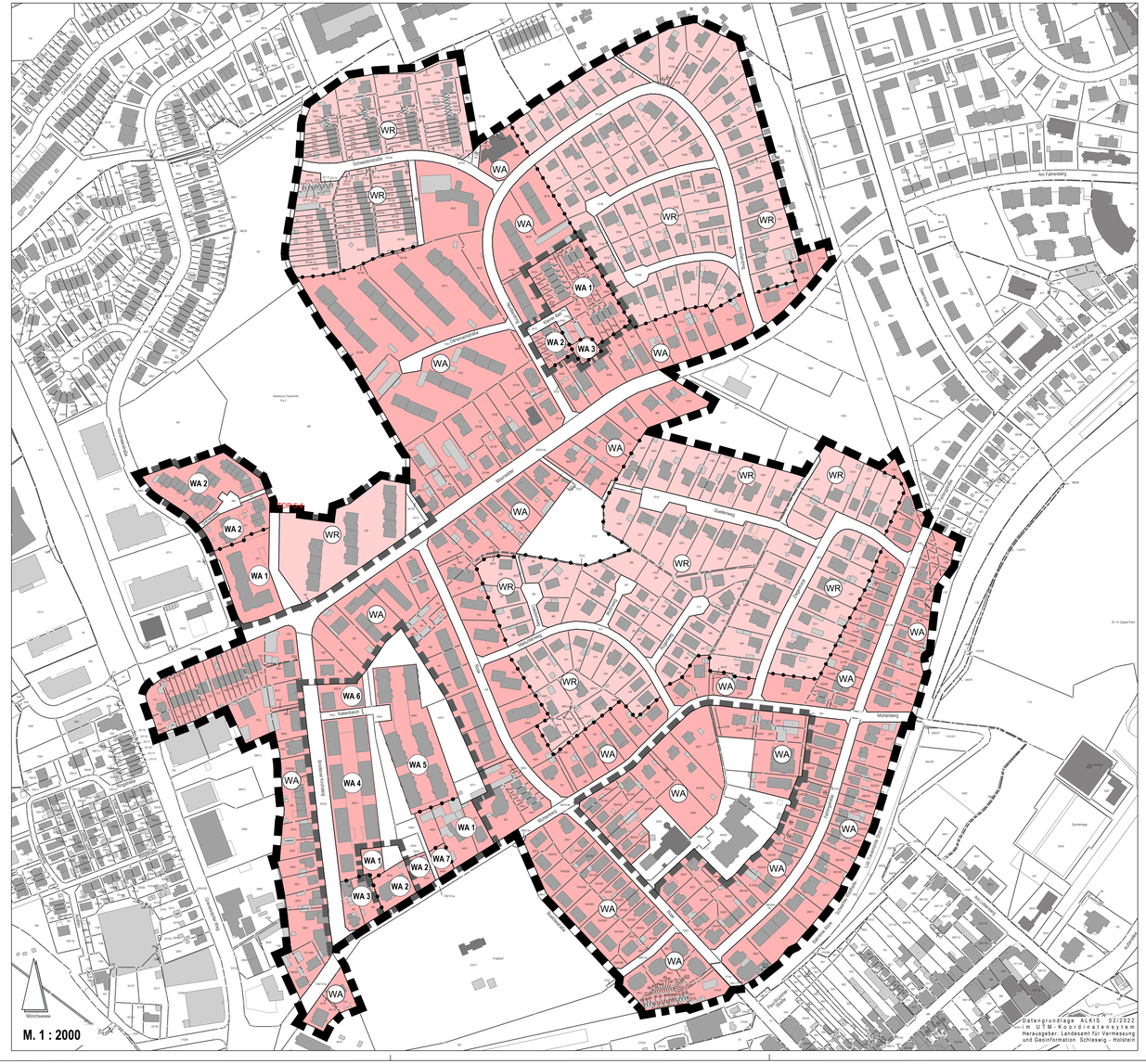
	oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“ Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a). Zu den sonstigen vorgebrachten Argumenten: Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen, um dem zunehmenden Verlust von Wohnraum durch Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen für die Travemünder Bevölkerung entgegenzuwirken sowie Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge und Störungen der Wohnruhe für die ortsansässige Wohnbevölkerung zu vermeiden. Zudem ist bei einer ungebremsten Fortsetzung der Entwicklung der Charakter der betreffenden Gebiete als allgemeine Wohngebiete gefährdet. Die vorangehend genannten und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Gründe erfordern die Beschränkung von Ferienwohnungen, sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie Nebenwohnungen, da ansonsten die städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen unvermindert fortschreiten werden.	
2.2 Keine hinreichende Erforderlichkeit der Planung 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	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.	

schaffen und die Lage extrem entspannen. Ferner wäre auch der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.		
2.3 Ungleichbehandlung der Wohngebiete auf dem Priwall und in Travemünde 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?	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.	
Nr. 3 Eigentümerin einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
Bedenken hinsichtlich des Ausschusses von Nebenwohnungen 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	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	klarstellen und berücksichtigen

	Nebenwohnnutzung im engeren Familienkreis ermöglicht werden. 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 oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“**	

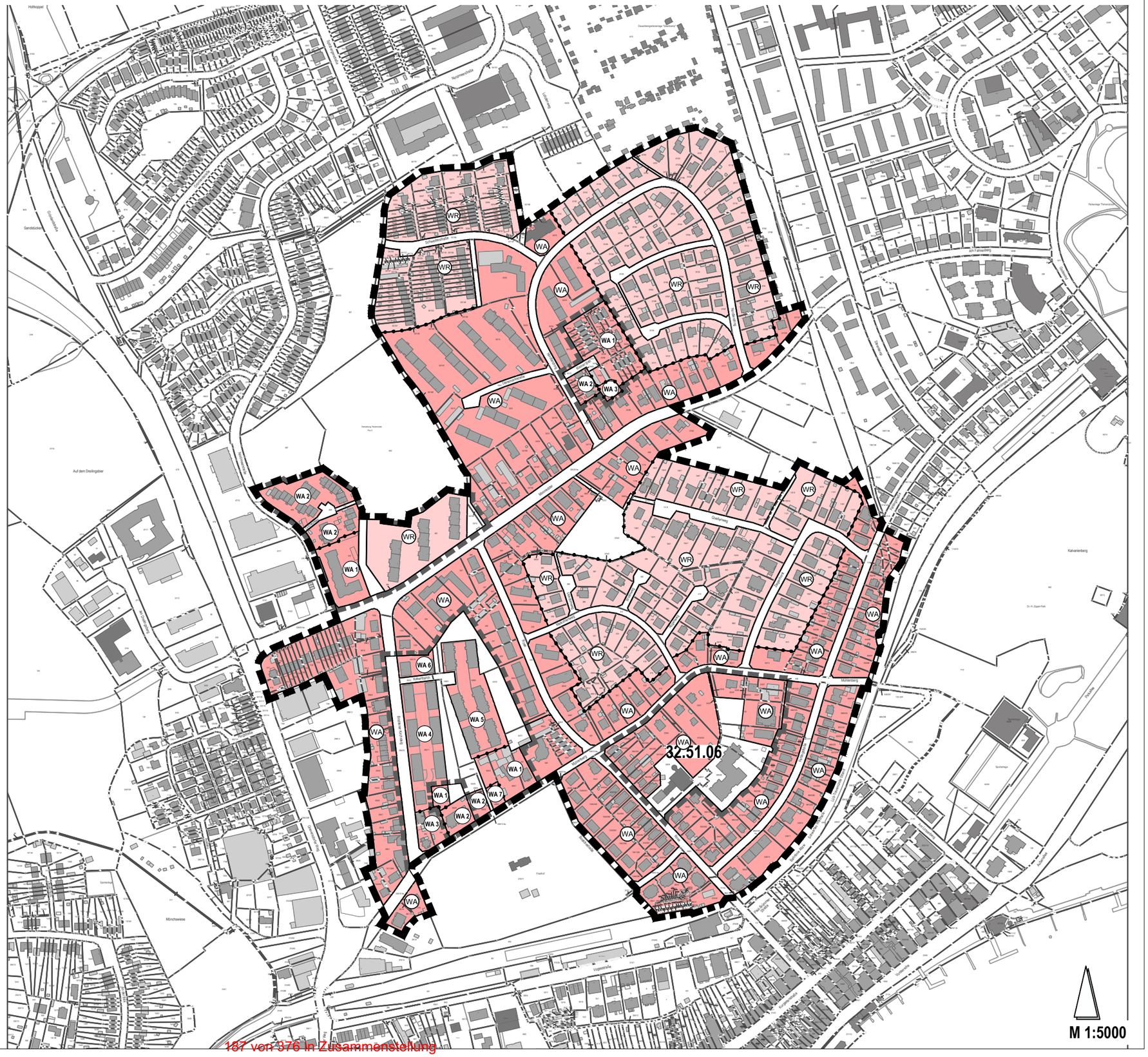
Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.
Aufgestellt: Lübeck, den 03.02.2023
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / CHe

32.41.00 - Moorredder / Fehlingstraße - einschließlich Änderung der Bebauungspläne 32.51.06, 32.51.08, 32.51.09, 32.51.10, 32.55.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



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


WR
WA
WA 1
WA 2
WA 3
WA 4
WA 5
WA 6
WA 7
32.51.06
Moorredder
Fehlingstraße
Schützenstraße
Quellenweg
Kalkhorststraße
Buddenhagenstraße
Mühlenstraße
Mönchswiese
Auf dem Dreilingsbier
Sandstücken
Hollbuppel
Kalvarienberg
Friedhof
Sportanlage
Dr.-H.-Zipon-Park
Vogelsandstraße
Kastanienallee
Am Fahrbusch
Am Tiefen Bach
Hasse Bachstr.
Mühlenberg
Priwallstraße
Auf dem Hügel
Am Hang
Am Kalkhorst
Am Quellenweg
Am Schützenstraße
Am Sandstücken
Am Mühlenstraße
Am Mühlenberg
Am Kalvarienberg
Am Dreilingsbier
Am Vogelsandstraße
Am

ANLAGE 4

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.

ANLAGE 5

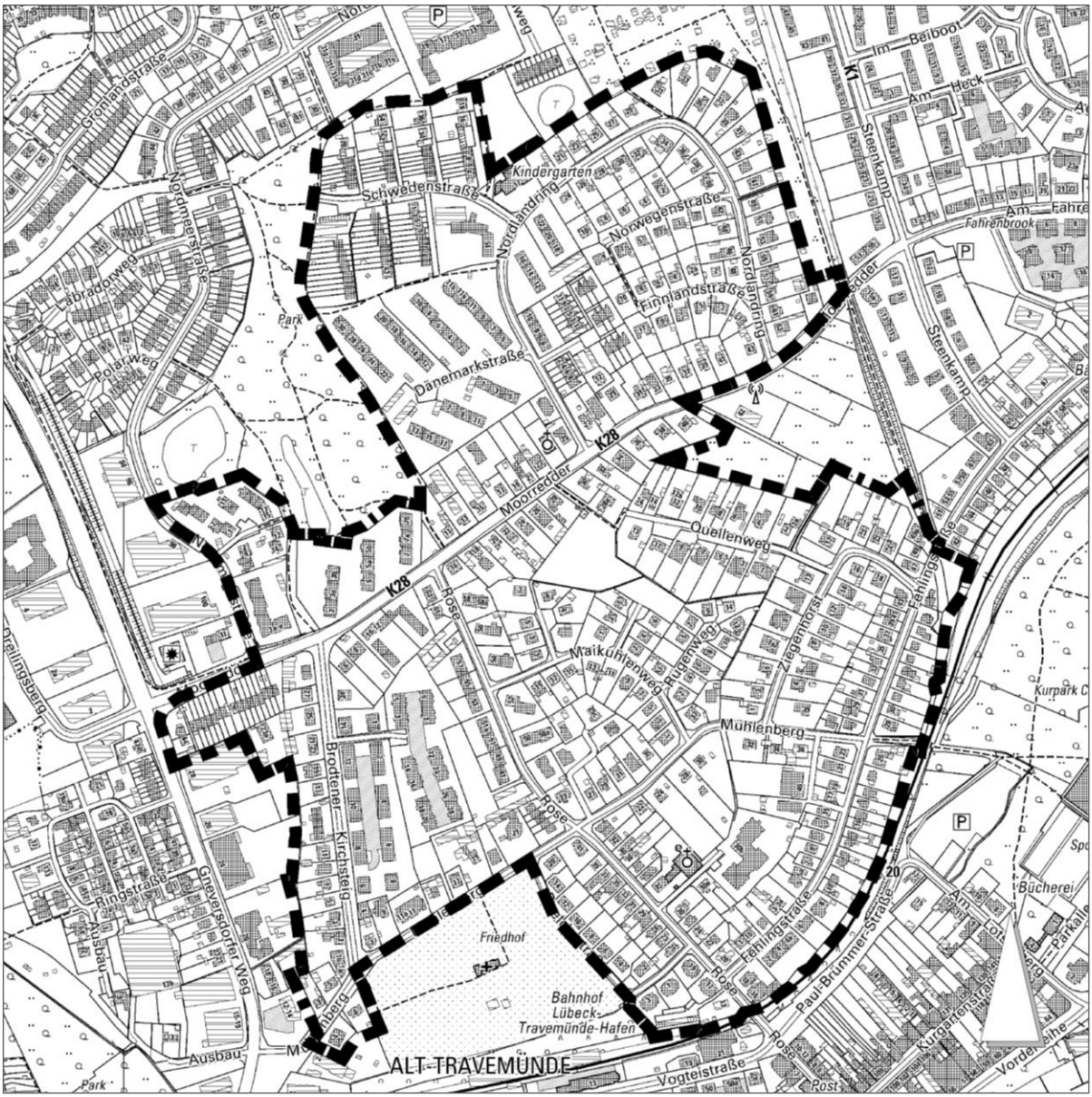
BEGRÜNDUNG

zum

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

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 3. Februar 2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

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 Fremdenverkehrssatzung von 1990),
- Bereich Vorderreihe bis zum Fischereihafen,
- Ferienwohnresort Beach Bay und Ferienhaussiedlung Priwall Strand (ehem. Priwall Waterfront).

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

In den vergangenen Jahren hat die Tendenz zur Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen spürbar zugenommen, was v.a. auch an der zunehmenden Anzahl von Bauanträgen auf entsprechende Umnutzung ablesbar ist. Die Anträge auf Umnutzung betreffen dabei gleichermaßen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wie in Einfamilienhäusern, wobei bei letzteren nicht selten das gesamte Wohnhaus in eine oder mehrere Ferienwohnungen umgewandelt wird. Die Umnutzungen beschränken sich dabei nicht allein auf strandnahe Wohnlagen, sondern betreffen auch die weiter entfernt gelegenen Wohngebiete.

Die Anzahl von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen in Travemünde insgesamt sowie im 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 Ferienhausanlage Priwall Strand. Unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen beläuft sich die Anzahl der Ferienwohnungen in diesen (Groß-)Anlagen auf ca. 1.200 Ferienwohnungen. Diese liegen sämtlich außerhalb der Geltungsbereiche der 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:innengruppen 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 Umwandung 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 Umwandung 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 wohnungsnahe Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote weiterhin geschaffen werden können.

<u>Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen</u>

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 wohnungsnahe 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 Bestandschutz).

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 Bestandschutz).

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 Bestandschutz 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, das 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 vorgebrachte 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 beplant 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 Bestandschutz 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

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2023/11932
öffentlich

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 32.42.00 - Steenkamp / Strandweg - 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 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg – sowie zu den Entwürfen der parallel ausgelegten Bebauungspläne 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand –, 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – 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 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg – 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:

- [ ] Ja
- [X] 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:

- [ ] neu
- [ ] freiwillig
- [X] vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- [ ] Ja (Anlage 1)
- [X] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- [X] 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 32.42.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
5 Begründung zum Bebauungsplan 32.42.00, 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 eingegangen 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 Bebauungspläne 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 Bebauungspläne relevant sind, erfolgt eine gemeinsame Auswertung in einer Tabelle. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit erfolgt für den jeweiligen Bebauungsplan 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 Bebauungsplaninhaltes 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 Bebauungsplans 32.40.00		
Nr. 1 Einwender A1 und B1		
1.1 Forderung eines über die Erbfolge hinausgehenden Bestandsschutzes auch für Nebenwohnungen 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).	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 Bestandschutz 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	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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.“***	

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).	
1.2 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben</u> 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. Ein sachlicher Grund, warum die Ferienvermietung durch private Eigentümer eingeschränkt wird und die gewerbliche Vermietung durch einen Hotelbetrieb fortbestehen darf, ist nicht ersichtlich. 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 Lärmbelästigung aus, als von einer individuellen Ferienvermietung.	Auch sonstige Beherbergungsbetriebe werden zukünftig ausgeschlossen und genießen lediglich Bestandsschutz. 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.	klarstellen und nicht berücksichtigen
1.3 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen in der Altstadt gegenüber Ferienwohnungen am Fischereihafen/Baggersand</u> Schließlich sind im Neubaugebiet am Baggersand ausdrücklich neue Ferienvermietungsflächen ausgewiesen worden, sodass	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
unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten nicht ersichtlich ist, wieso solche Flächen nicht auch in der Altstadt vorgesehen werden.	sind, diese Nutzungen weiterentwickelt werden sollen, um in den anderen Siedlungsbereichen das Wohnen zu schützen und zu fördern.	
1.4 <u>Einschränkung der Nutzung und damit der Grundrechte sowie Minderung des Wiederverkaufswerts</u> Die Aufstellung des B-Plans 32.40.00 sowie die Änderung des B-Plans 32.09.00 wäre materiell rechtswidrig. 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. 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. 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. 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-	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: „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.“ Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird in Kap. 5.1.2 der Begründung bereits konkretisiert: „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.“ 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	Klarstellung und teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
werbsgrundlage beeinflusst hat. Der aktuell vorgesehene Bestandsschutz greift insoweit deutlich zu kurz, da hiernach nur die jeweils vorhandene Nutzungsart geschützt wird. 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 Bestandschutz greifen, was einen zusätzlichen schweren Grundrechtseingriff darstellt.	Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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.“*** 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). 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). 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.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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. 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	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Gewerbebetrieb eingeordnet werden kann, wären in einem allgemeinen Wohngebiet anders als in einem besonderen Wohngebiet nicht zulässig.“ 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 Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen. Der von den Einwendern proklamierte geschmälerte 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. 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 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.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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. Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus.	
Nr. 2 Einwender A1		
2.1 <u>Gebäude für Zweit- und Ferienwohnungen werden besser erhalten</u> 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.	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..	Klarstellung
2.2 <u>Antrag auf Bestandschutz</u> 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	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-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall den Fall der Veräußerung.	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). 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.	
Nr. 3 Einwender B1		
3.1 <u>Keine Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens auf den Bebauungsplan 32.40.00</u> Der beabsichtigte neue Bebauungsplan 32.40.00 und die Änderung des Bebauungsplan 32.09.00 in seiner aktuellen Form wäre formell und materiell rechtswidrig. Sollten diese, so wie geplant, verabschiedet werden, wäre dieses im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens von mir und meiner Frau rechtlich anzugreifen und gerichtlich zu überprüfen. Zunächst stößt schon die Aufstellung des neuen B-Plans 32.40.00 in einem bisher unbeplanten Gebiet im vereinfachten Verfahren auf rechtliche Bedenken. 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). Damit würde das ganze Gebiet der bisherigen Altstadt einer wesentlichen Veränderung gegenüber der bisherigen Mischnutzung unterzogen, was im vereinfachten Verfahren nicht darstellbar ist.	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. 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	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 Gewerbetrieb an. Dann wäre auch dieser zu untersagen.	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. 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. 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.	
3.2 <u>Kein ausreichender Anlass der Planung</u> 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. Nach allem wäre die Planung schon formell rechtswidrig.	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 Wohnnutzung, sondern als gewerbliche Nutzung gelten. Der Bebauungsplan käme in diesem Fall quasi zu spät. 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	Klarstellullng

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.	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. 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. 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.	
3.3 <u>Keine angemessene Abwägung</u> Nach allem ist davon auszugehen, dass Sie hier eine unzulässige Verhinderungsplanung betreiben. 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.	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.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.4 <u>Keine Entwicklung aus FNP</u> Hierzu kommt ferner, dass die Gemeinde sich mit der Planung in Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans für das betroffene Gebiet setzt. Dort ist auf S. 21 des Erläuterungsberichts ausdrücklich eine „Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion durch Ausweisung von Flächen für Kur, Erholung und Übernachtungseinrichtungen vorgesehen“. Die Abweichung hiervon stellt einen Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB dar, wonach die Bebauungspläne grundsätzlich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.	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). 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. 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.)) 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. Die Begründung zum Bebauungsplan wird durch die vorangehenden Ausführungen ergänzt.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.5 <u>Antrag auf Bestandsschutz</u> Nach allem stellen sich beide Bebauungspläne in ihrer bisherigen Form als formell und materiell rechtwidrig dar und wären entsprechend anzupassen. 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: a. Bestätigung eines uneingeschränkten Bestandsschutzes des Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall der Veräußerung; b. Erhalt einer Ausnahmegenehmigung, dass auch die unbebaute Fläche im Norden des Grundstücks zukünftig mit einem weiteren Zweitwohnsitz bzw. einer Ferienvermietung bebaut werden kann.	Zu a) Zur Forderung eines umfassenden Bestandschutzes 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). 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 widerspräche, kann diesem nicht entsprochen werden.	Klarstellung und nicht berücksichtigen

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		
4.1 <u>Kein Bedarf nach kleinen Wohnungen und kein Wohnraumverlust durch Nebenwohnungen Im Mehrfamilienhaus Nordlandring 15</u> In der Umgebung des Mehrfamilienhauses Nordlandring 15 befinden sich vor allem Einfamilienhäuser, vermutlich überwiegend im Eigentum der Bewohner, oder Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Mietwohnungen. 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. 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	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. 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. 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. 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.	teilweise berücksichtigen / Klarstellung

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fördern somit auch den Einzelhandel und die Gastronomie vor Ort. 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. Die Wohnungen weisen folgende Größen und Nutzung auf: <u>53 Eigentumswohnungen insgesamt</u> 27 1-Zimmer Wohnungen mit ca. 33 m² 21 Nebenwohnungen 4 Hauptwohnung der Eigentümer 1 Nebenwohnung eines Mieters 1 Ferienwohnung (max. 3 in der Vergangenheit) 23 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 47 m² bis 56 m² und 3 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 63 m² 17 Nebenwohnungen 5 Hauptwohnung der Eigentümer 4 Vermietung an Dauermieter Vermutlich keine als Ferienwohnung Die 2-Zimmer-Wohnungen haben mindestens teilweise einen großen Durchgang zwischen den Zimmern und entsprechen deshalb praktisch 1-Zimmerwohnungen. Für ursprünglich geplante große Wohnungen wurde auf Antrag genehmigt, diese nachträglich in mehrere 1- und 2- Zimmer-Wohnungen zu ändern. Keine dieser Wohnungen ist aufgrund Größe und Anzahl der Zimmer für Paare oder Familien geeignet und für Senioren	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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird wie dementsprechend 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*	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Das gesamte Haus ist aus folgenden Gründen für Senioren ungeeignet: • 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. 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	*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 Bewohnerinnen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“*** Durch die Regelung zum erweiterten Bestandsschutz wird sichergestellt, dass die von den Einwender: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. 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). 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. 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. Die angeführten Beispiele der Familien- oder Freundschaftsbesuche können normalerweise auch mit angemieteten Unterkünften	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Das Ziel einer besseren Wohnraumversorgung für die dauerhafte Wohnnutzung wird deshalb nicht erreicht. 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. Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	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. 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. Maßgeblich für den Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen sind die in Kap. 4 der Begründung formulierten Ziele und Zwecke der Planung: „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.“ 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.	

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		
5.1 <u>Eingriff in Eigentumsrechte / Quasi-Enteignung mit Nutzungseinschränkung und folgendem Wertverlust der Wohnung</u> 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. 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. 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?	Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen zum Wohl der Allgemeinheit. Die Ziele und Zwecke sind in Kap. 4 wie folgt konkretisiert: „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.“ Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird bereits in Kap. 5.1.2 konkretisiert: „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.“ 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 Bestandschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestands-	Klarstellung und teilweise berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wenn durch die Neuregelung alle vermietbaren Wohnungen auf den Markt kämen, würde sich der Wertverlust bei Verkauf und Vermietung noch mehr verstärken. 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. Das Erscheinungsbild des Hauses würde ebenfalls leiden, was auch nicht im Interesse der Stadt sein dürfte. 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 überteuert. 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? 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	schutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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.“***	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Mieter/ Eigentümer ihrer Wahl anzusiedeln, um somit quasi eine Enteignung zu erreichen? Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern, auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	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). 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. 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. Von einer enteignungsgleichen Wirkung oder einem unangemessenen Eingriff in die Grundrechte gemäß § 14 GG kann also nicht die Rede sein. Der von den Einwender:innen proklamierte geschmälerte Wiederverkaufswert und ein daraus ggf. sich ergebender Planungsschaden aufgrund einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Grundstücks nach § 42 Abs. 1 BauGB im bisher unbeplanten Innenbereich des südlichen Grundstücksteils ergibt sich aus diesen Gründen hier erkennbar nicht. 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. 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. 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. Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus. 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	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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.	
Nr. 6 Einwender M		
6.1 <u>Recht auf Nebenwohnnutzung auch bei Veräußerung aufgrund der Zahlung von Zweitwohnsteuer</u> 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	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.	Klarstellung und nicht berücksichtigen
Nr. 7 Einwender I		
7.1 <u>Frage nach der Sinnhaftigkeit der umfangreichen Entwicklung von Ferienwohnungen auf dem Priwall</u> Warum wurden z. B. zuletzt auf dem Priwall so viele Ferienwohnungen entwickelt statt Dauerwohnungen für Hauptwohnsitze?	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	Klarstellung

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		
8.1 <u>Forderung nach Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Kleinwohnungen</u> 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.	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 störempfindlichen 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 9 Einwender J, O		
9.1 <u>Ungleichbehandlung</u> 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.	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.	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Einwender G, H, Q		
10.1 <u>Keine Einschränkung für Nebenwohnnutzungen im Erbfall</u> 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. 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. 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. 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. Auch Kinder könnten im Falle einer Erbschaft die Wohnung nicht nutzen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz nicht nach Travemünde verlegen können. 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	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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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*	teilweise berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ziel der Stadt Lübeck, um Mieter/Eigentümer ihrer Wahl ansiedeln zu können und somit quasi eine Enteignung zu erreichen? 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. In den Fällen der anderen beschriebenen Erbkonstellationen hilft das jedoch nicht. Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	*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.“*** 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). 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.	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Einwender aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00		
Nr. 11 Einwender X		
11.1 <u>Verhältnismäßigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen und Wertminderung der Immobilie</u> 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. 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. 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	Die von den Einwender:innen vorgebrachten Argumente für eine Aufweitung des Bestandschutzes sind nachvollziehbar. 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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert:	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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: 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. Eine Maßnahme, die diesen Anforderungen nicht entspricht, ist rechtswidrig. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist hier verletzt. 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 milderes Mittel gibt, dass auch geeignet ist, den planerischen Zweck zu erreichen.	*„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.“*** 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).	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 *keine weitere Zunahme von Nebenwohnungen entsteht* 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. 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. 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.		

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.2 <u>Falsche Rechtsgrundlagen zum Nebenwohnungsausschluss</u> 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 beschrieben 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. Die geplanten Regelungen des B-Planes zum Ausschluss von Nebenwohnungen sind also unter diesem Gesichtspunkt rechtswidrig.	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 Rechtgrundlage 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: § 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.	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. § 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	Voraussetzung ist, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Hierzu wird in der Begründung in Kap. 5.1.2 ausgeführt: „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.“ 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 (…). 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.	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
liegenden Begründungen für das Nebenwohnungsverbot sind gesetzlich nicht vorgesehen – eine entsprechende Regelung wäre daher rechtswidrig. 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.		
11.3 <u>Keine Notwendigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen</u> Eine Regelung zum Ausschluss von Nebenwohnungen im B-Plan ist nur rechtmäßig, wenn eine solche Regelung notwendig und verhältnismäßig wäre. 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	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. 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). 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-	Klarstellung und nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
immer nur als Nachklapp zu den zu regulierenden Ferienwohnungen erwähnt und sollen pauschal ausgeschlossen werden. 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.	vemünder Durchschnitt, wobei die Werte für Travemünde aufgrund der Fremdenverkehrsfunktion des Stadtteils ohnehin vergleichsweise hoch ausfallen. 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. 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. 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 Erfordernis zum planerischen Gegensteuern 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. Gleichwohl wird bezüglich Nebenwohnungen der von zahlreichen Einwender: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)	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.4 Ungleichbehandlung durch Verlust der Vererbungsmöglichkeit als Nebenwohnung, wenn zwischendurch eine Hauptwohnungsnutzung erfolgte 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. 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. Die Regelungen des B-Plans verletzen uns – wie oben dargestellt – in unseren Rechten; weiterhin sprechen auch formell-rechtliche	Siehe Prüfung und Abwägung zu 11.1	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.		

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 eingegangen 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)		
1.1 <u>Hinweis auf rechtzeitige Einwerbung der erforderlichen Haushaltsmittel</u> 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. 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.	Die Bebauungspläne haben keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Insofern bedarf es auch keiner Einstellung in die städtische Finanzplanung.	zur Kenntnis nehmen
1.2 <u>Reduzierung des Steuerertrags aus der Zweitwohnungssteuer</u> 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 Flächenumgriff 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. .	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. 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-	berücksichtigen

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)		
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.	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. 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 3 Entsorgungsbetriebe – 3.700 (Schreiben vom 04.11.2022)		
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. 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-	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. Da keine neuen Baugebiete und keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wird kein zusätzliches oder neues Baurecht geschaffen. Die für eine Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wie auch nach § 30 BauGB erforderliche gesicherte Erschließung wird durch die vier hier zu betrachtenden Bebauungsplä-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fall Vorhaben zu prüfen, ob eine abwassertechnische Erschließung gesichert ist. 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. Zusammenfassung der Anregungen: 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).	ne nicht berührt. Die Prüfung erfolgt wie bisher unverändert im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens. Zu den vorgebrachten Anregungen ist folgendes anzumerken: (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. (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.	
3.2 <u>Fläche für Entsorgung Abwasser-Pumpwerk Wiekstraße</u> 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.	Die Anregung betrifft den Bebauungsplan 33.10.00. 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. Zudem befindet sich das Grundstück im Eigentum der EBL, sodass der Standort keiner Sicherung durch die Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen bedarf.	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 Beteiligungsverfahren eingegangen 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		
Herausnahme des Grundstücks Mecklenburger Landstraße 37 aus dem Geltungsbereich 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. 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	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 Alleinstellungmerkmal. 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.	klarstellen und nicht berücksichtigen

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 Nebenwohnnutzungen weitestgehend Bestandsschutz genießen. Der von den Einwender: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	

	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.	
Nr. 2 Eigentümer einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
2.1 Bedenken insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses von Nebenwohnungen 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.	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. 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	klarstellen und teilweise berücksichtigen

	der Sache nachvollziehbar. Die Durchsetzung des Bebauungsplans würde in diesem Fall eine nicht beabsichtigte Härte darstellen. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltete 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**	

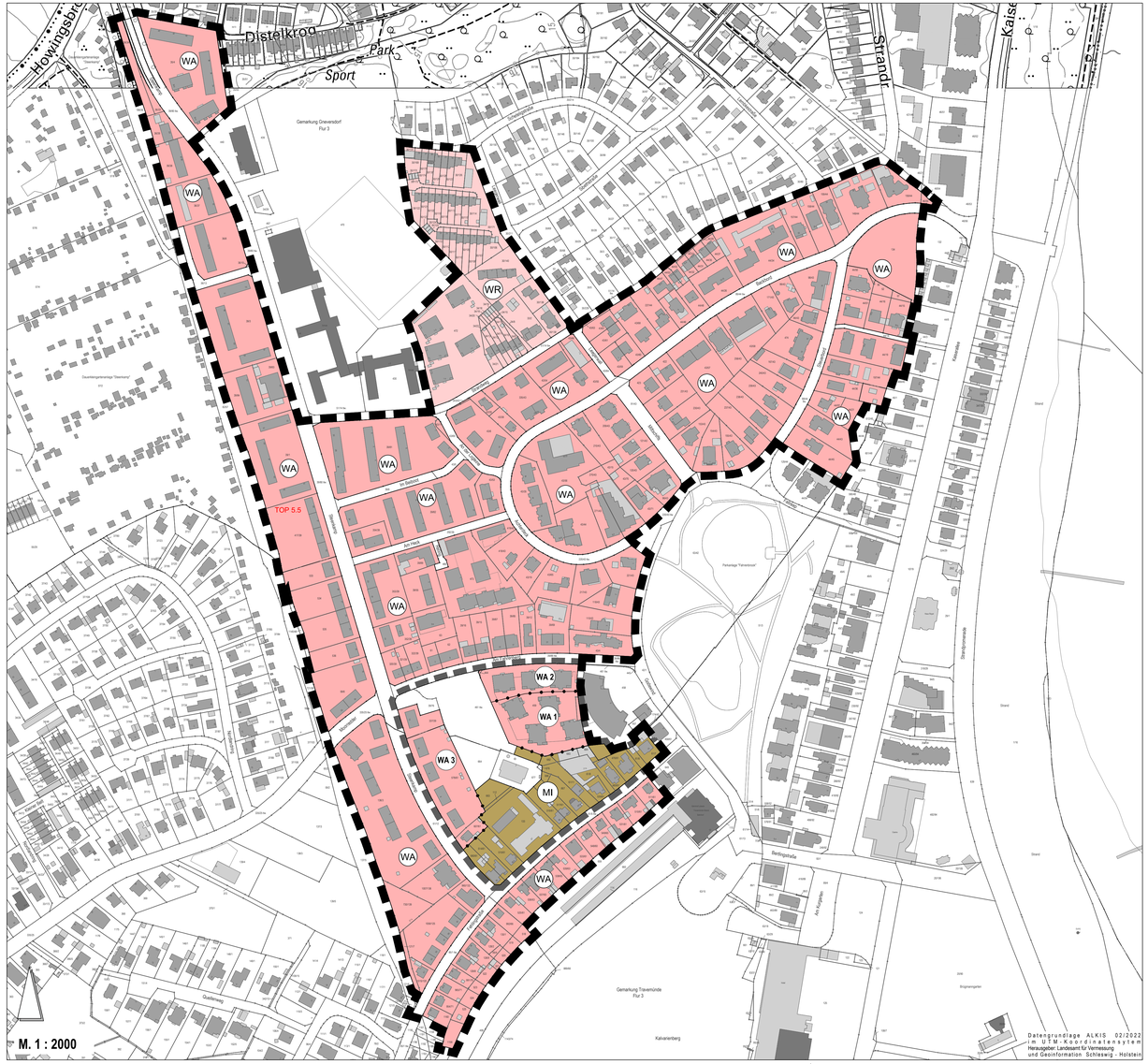
	oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“ Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a). Zu den sonstigen vorgebrachten Argumenten: Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen, um dem zunehmenden Verlust von Wohnraum durch Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen für die Travemünder Bevölkerung entgegenzuwirken sowie Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge und Störungen der Wohnruhe für die ortsansässige Wohnbevölkerung zu vermeiden. Zudem ist bei einer ungebremsten Fortsetzung der Entwicklung der Charakter der betreffenden Gebiete als allgemeine Wohngebiete gefährdet. Die vorangehend genannten und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Gründe erfordern die Beschränkung von Ferienwohnungen, sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie Nebenwohnungen, da ansonsten die städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen unvermindert fortschreiten werden.	
2.2 Keine hinreichende Erforderlichkeit der Planung 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	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.	

schaffen und die Lage extrem entspannen. Ferner wäre auch der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.		
2.3 Ungleichbehandlung der Wohngebiete auf dem Priwall und in Travemünde 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?	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.	
Nr. 3 Eigentümerin einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
Bedenken hinsichtlich des Ausschusses von Nebenwohnungen 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	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	klarstellen und berücksichtigen

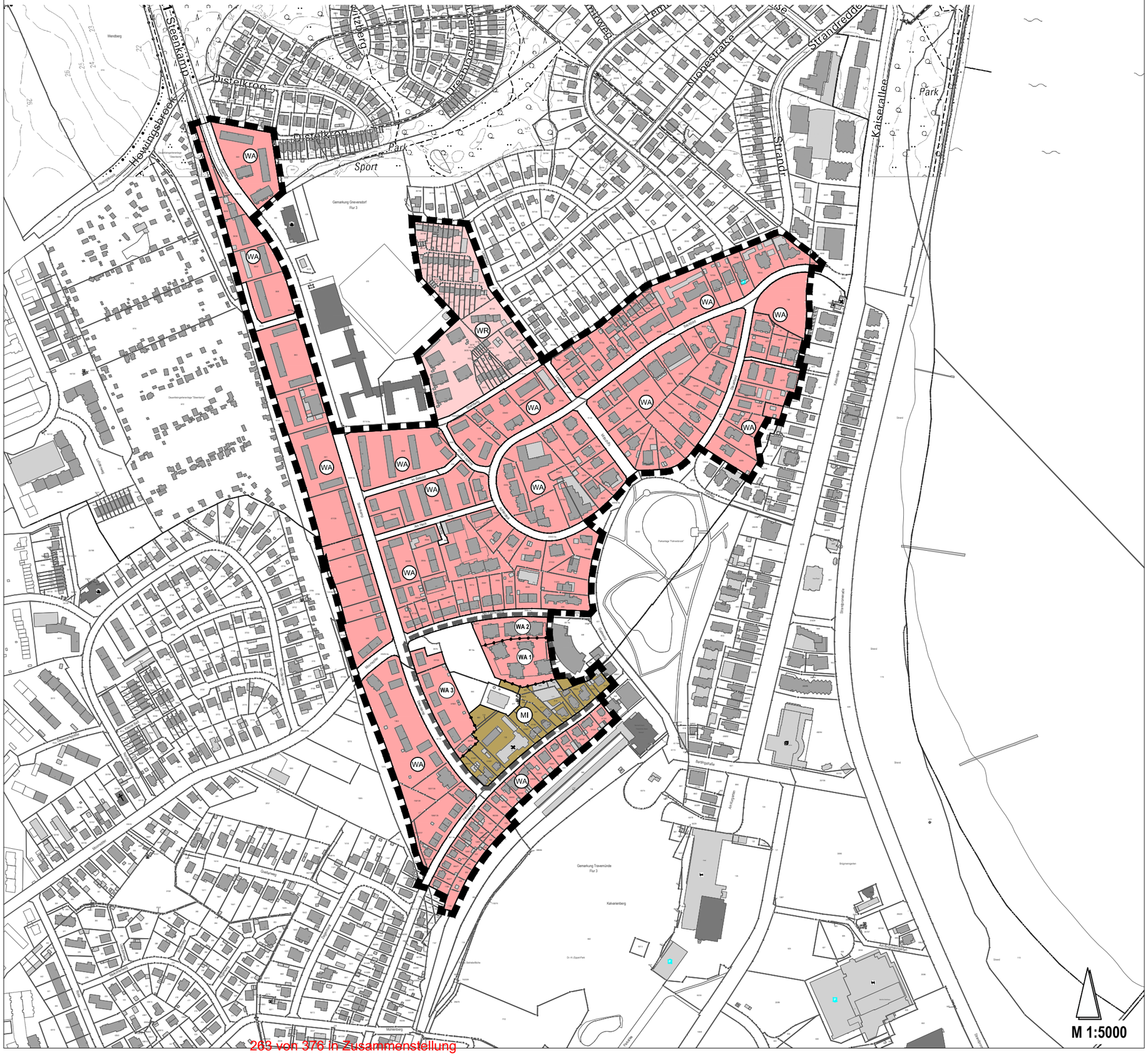
	Nebenwohnnutzung im engeren Familienkreis ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung der vier Bebauungspläne vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Beschränkungen von Nebenwohnsitzen, wird die Festsetzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen in der Fassung zum Satzungsbeschluss 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 oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“**	

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

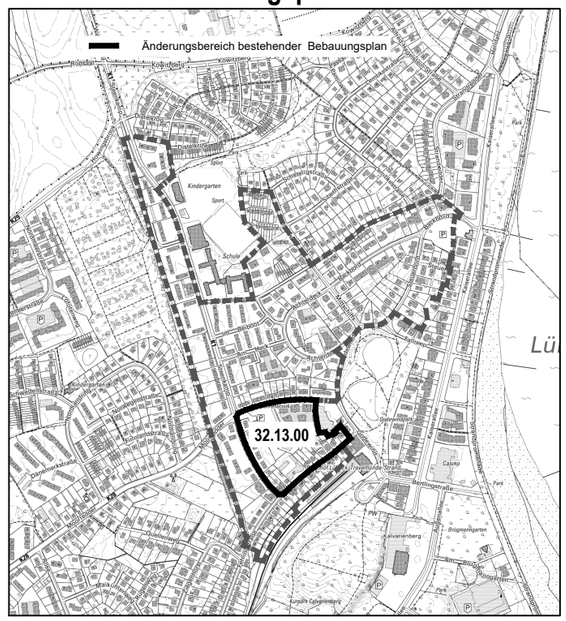
32.42.00 - Steenkamp / Strandweg - einschließlich Änderung des Bebauungsplanes 32.13.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG


Howingsbrook
Distelkrog
Park
Sport
Strandr
Kaiser
WA
WR
TOP 5.5
WA 2
WA 1
WA 3
MI
Gemarkung Groß Grönsdorf
Flur 3
Gemarkung Travemünde
Flur 3
Kalvarienberg
Datenquellenangabe "Stadtplan"
Datenquellenangabe "Stadtplan"
Parkanlage "Kaiserwiese"
Strandpromenade
Bergstraße
Am Kurpark
Bäderbahn
Bahnhofsgelände
Bahnhofsgelände
Bahnhofsgelände

32.42.00 - Steenkamp / Strandweg - einschließlich Änderung des Bebauungsplans 32.13.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



Übersichtsplan Änderungsbereich bestehender Bebauungsplan



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 (Planzeichenverordnung - 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)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 32.13.00

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- vorhandene Bebauung
- 50/3 – Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN - BEREICH STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

ANLAGE 4

Bebauungsplan 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg –
einschließlich Änderung des Bebauungsplans 32.13.00
Teil B - Text

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 03.02.2023

I. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAUGEBIETE AUSSERHALB DES ÄNDERUNGSBEREICHS 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 DES BEBAUUNGSPLANS 32.13.00

2. Im Bebauungsplan 32.13.00 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 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.13.00 gelten unverändert.

2.1 Im Bebauungsplan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg – werden die textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 durch die folgenden Festsetzungen 1.3 und 1.4 ersetzt und um die Festsetzung 1.5 ergänzt.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Dies gilt im Teilgebiet WA 2 nicht für sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die dort allgemein zulässig sind.

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. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.4 Im Mischgebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten 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. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 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)

ANLAGE 5

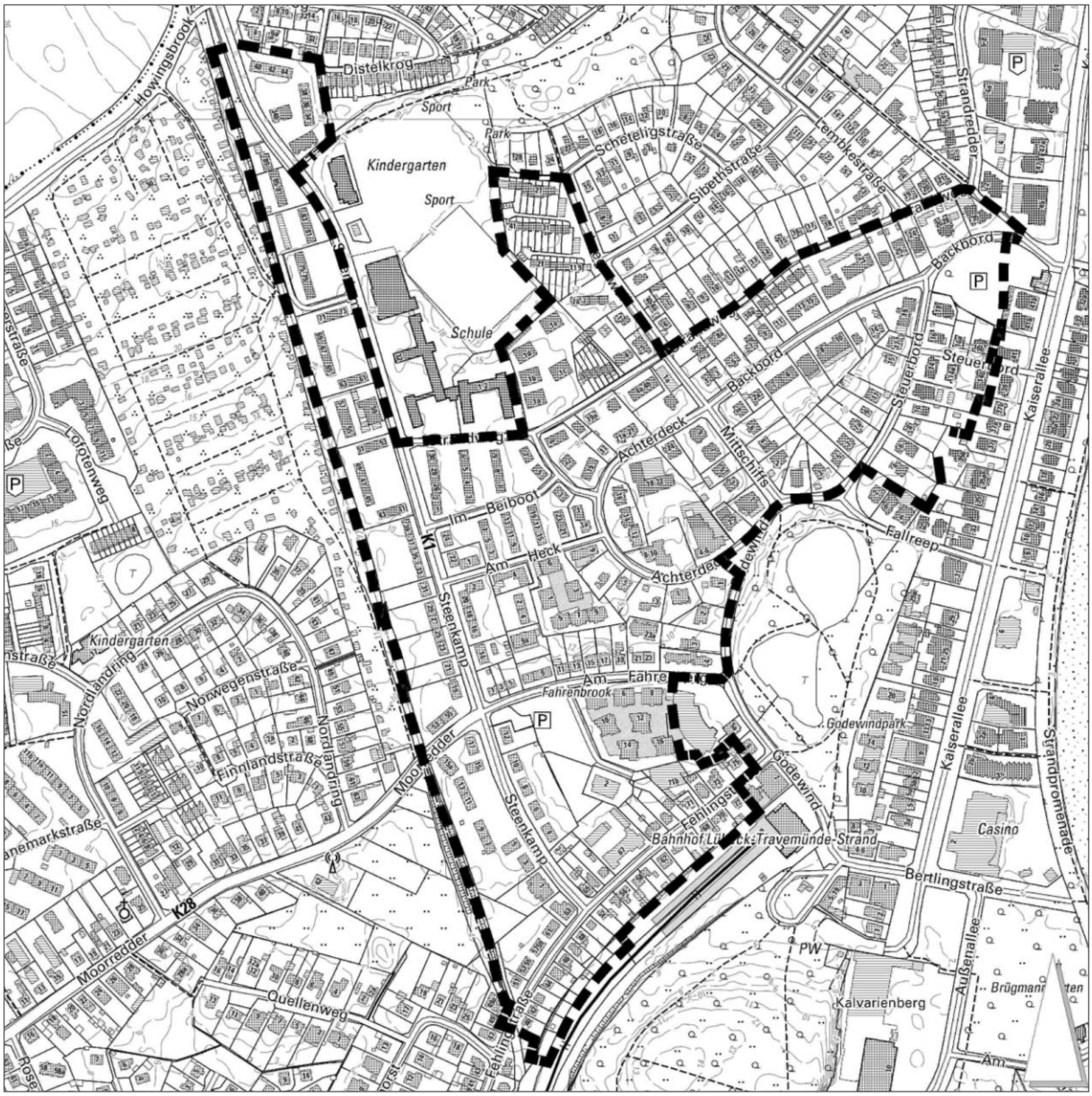
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg – einschließlich Änderung des Bebauungsplans 32.13.00

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 3. Februar 2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

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	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
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	10
3.6	Masterplan Travemünde	10
3.7	Touristisches Entwicklungskonzept Lübeck und Travemünde 2030 (TEK)	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Reines Wohngebiet (WR)	12
5.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
5.1.3	Mischgebiet (MI)	14
5.1.4	Ausschluss von Nebenwohnungen	14
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	16
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	17
8.	Finanzielle Auswirkungen	17
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	18
9.1	Verfahrensübersicht	18
9.2	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	20

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. 28,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.42.00 umfasst die Wohngebiete nordwestlich von Kurpark, Godewindpark und Kaiserallee. Das Plangebiet schließt im Westen an den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 32.41.00 und im Norden an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall – an. Im Süden des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Teilflächen des bestehenden Bebauungsplans 32.13.00 ein.

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

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Ausdehnung von ca. 1.000 m in Nord-Süd und ca. 700 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 32.42.00 – Steenkamp /Strandweg – 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 des bestehenden qualifizierten Bebauungsplans 32.13.00, da die Grundzüge der Planung in den festgesetzten Wohngebieten durch den Ausschluss einer bisher allenfalls ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnnutzung und sonstiger Beherbergungsbetriebe, im Mischgebiet durch Ausschluss einer Unterart des Gewerbebetriebs und in den Wohn- und Mischgebieten 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 sowie 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

Der Bebauungsplan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg – innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans wird durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie von Nebenwohnungen geändert bzw. ergänzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier ansonsten nach

den nicht geänderten und damit unverändert geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.13.00.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet setzt sich aus verschiedenen Wohngebieten zusammen. Im südlichen Rand entlang der Fehlingstraße bestehen diese aus freistehenden 1-geschossigen Siedlungshäusern vom Anfang des 20 Jh., die überwiegend als Einfamilienhäuser errichtet sind. Beidseits des Steenkamps bis ans Nordende des Geltungsbereichs und im zentralen nördlichen Teil des Geltungsbereichs um die Straßen Im Beiboot, Am Heck und zwischen Strandweg und Achtereck bis zum Leegerwall erstreckt sich eine sehr homogene 2-geschossige Zeilenbausiedlung in Klinkerbauweise mit Satteldächern aus den 30er Jahren, die hohe stadträumliche und Freiraumqualitäten aufweist und gut ein Drittel der Fläche des Geltungsbereichs ausmacht.

Südlich an der Straße Am Fahrenberg und östlich der Straße Godewindpark befindet sich eine neue Wohnsiedlung, die in den letzten Jahren errichtet wurde. Hierbei handelt es sich um dreigeschossige Wohngebäude, die mit Flachdächern errichtet wurden. In diesem Zusammenhang ist auch ein benachbarter Quartiersparkplatz entstanden.

Der zentrale und westliche Bereich um die Straßen Achterdeck, Mittschiffs, Backbord und Steuerbord weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Im zentralen Bereich im Bogen der Straße Achterdeck befinden sich ausschließlich Mehrfamilienhäuser aus einer Bauzeit zwischen etwa den 60er bis 2000er Jahren. Lediglich zwei Häuser Mittschiffs sind noch vom Anfang des 20 Jh. Im westlichen Bereich um Backbord und Steuerbord ist die Baustruktur noch heterogener, da hier auch einzelne Einfamilienhäuser zwischen sowohl hinsichtlich der Baustruktur als auch hinsichtlich der Bauzeit sehr unterschiedlichen Bebauung stehen, vor allem entlang der Straße Steuerbord und südlich des Strandwegs in diesem Abschnitt. Die Gebäude sind hier überwiegend zweigeschossig, die Einfamilienhäuser eingeschossig und einige Neubauten von Mehrfamilienhäusern der letzten Jahre auch dreigeschossig. Einige Gebäude weisen auch hier Flachdächer auf.

Nördlich des Strandwegs entlang der Westseite des Leegerwalls befindet sich ein kleines Wohnquartier, das vollständig aus Einfamilienhäusern besteht. Außerdem sind diese fast durchgängig in Reihenhausbauweise errichtet. Ansonsten befinden sich hier lediglich zwei Einzelhäuser und ein Doppelhaus.

Andere Nutzungsarten neben Wohnen und gewerblichen Ferienwohnungen sind im Plangebiet nur wenig vorhanden. Hier sind vor allem ein kleines Hotel, ein Fitnessstudio, ein Kunstatelier und ein Dachdeckerbetrieb nördlich der Fehlingstraße an deren östlichen Ende zu nennen. Ein größeres Hotel, ein Fitness- und Yogastudio sowie ein Schönheitssalon befinden sich daran anschließend am Godewind. Dieser Bereich ist wegen der vorhandenen fast ausschließlichen Fremdenverkehrsnutzung jedoch nicht mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen worden.

Daneben befinden sich im Plangebiet lediglich noch drei Friseurbetriebe, eine Tierarztpraxis sowie einzelne untergeordnete Nutzungen in Wohnhäusern (z. B. Immobilienmaklerbüros). Allesamt Nutzungen, die auch in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären. Einzige weitere Nutzung, auf die dies nicht zutrifft, ist ein Malerbetrieb im Steenkamp.

Als Nutzungen für den Gemeinbedarf gibt es zwei Kitas im Steenkamp, wobei die am nördlichen Ende gelegene Kita nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen wurde.

Schulen und Kindergärten finden sich wie oben beschrieben in unmittelbarer, teils fußläufig erreichbarer Umgebung des Plangebiets.

Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde (Vorderreihe) mit seinen Geschäften und Angeboten der Nahversorgung befindet sich in einer Entfernung zwischen 350 bis 1.300 m, die Strandpromenade zwischen 120 und 900 m.

Im Plangebiet ist von ca. 60 bis 70 Ferienwohnungen und –häusern auszugehen (siehe 2.2). Mit genauer Lage ermittelt wurden etwa 40 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 140 gemeldete Nebenwohnungen (Stand 05.2022).

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 Fremdenverkehrssatzung von 1990),
- Bereich Vorderreihe bis zum Fischereihafen,
- Ferienwohnresort Beach Bay und Ferienhaussiedlung Priwall Strand (ehem. Priwall Waterfront).

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

In den vergangenen Jahren hat die Tendenz zur Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen spürbar zugenommen, was vor allem 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 32.42.00 kann auf der Grundlage der vorliegenden Daten nur näherungsweise ermittelt werden. Die Statistik des Kurbetriebs Travemünde erfasst lediglich die Zahl der Gästebetten in den Ferienwohnungen.

ca. 8.000 Haushalte mit Erstwohnsitz in Travemünde

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

zzgl. rd. 1.300 Nebenwohnungen in Travemünde

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

ca. 2.000 Ferienwohnungen in Travemünde

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

Wie die Statistik des Kurbetriebes zeigt, liegt der Großteil dieser Ferienwohnungen in Apartmenthäusern (Aja, Beach Bay etc.) bzw. in der gewerblichen Ferienhausanlage Priwall Strand. Unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen beläuft sich die Anzahl der Ferienwohnungen in diesen (Groß-)Anlagen auf ca. 1.200 Ferienwohnungen 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:innengruppen bewohnt sind, Tendenz steigend.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.42.00 wurde die Anzahl der Ferienwohnungen überschlägig (durch Auswertung der Kurbetriebestatistik, von Internetportalen und örtliche Begehung) mit 60 bis 70 Ferienwohnungen ermittelt. Der Anteil von Ferienwohnungen liegt mit ca. 6 % im Plangebiet etwas unter dem Travemünder Durchschnitt von 8,5 % (bei diesem vergleichsweise niedrigen Wert ist anzumerken, dass mehrere direkt angrenzende Grundstücke am Godewindpark mit umfangreichen Ferienwohnungsnutzungen, die im Bereich der Fremdenverkehrssatzung liegen, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aber maßgeblich mitprägen). Die amtliche Meldestatistik weist zudem mit Stand 05/2022 rund 140 gemeldete Nebenwohnungen für das Plangebiet aus, was einem Anteil von 13 % entspricht, der nur leicht unter dem Travemünder Durchschnitt von 15 % liegt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.42.00 befinden sich überwiegend im Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Überwiegend unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.42.00 gelten bisher überwiegend keine Bebauungspläne (zu den Ausnahmen siehe unten). Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ergibt sich im unbeplanten Innenbereich aus dem Kriterium des Einfügens in die nutzungsstrukturelle Eigenart der näheren Umgebung (Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB). Soweit die nutzungsstrukturelle Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach der BauNVO entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit einer Nutzung allein danach, ob sie in dem jeweiligen Baugebiet nach der BauNVO allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig ist.

Die überplanten Wohngebiete im sogenannten unbeplanten Innenbereich sind überwiegend als allgemeine Wohngebiete nach der BauNVO einzustufen und nur in Teilbereichen als reine Wohngebiete. Die Zulässigkeitsprüfung für Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart ist in diesen Fällen die gleiche wie bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Einfamilienhausgebiete entsprechen in der Regel einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Wohngebiete in denen Nutzungen vorhanden sind, die in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig sind, sind in der Regel als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen.

In reinen Wohngebieten können Ferienwohnungen nur ausnahmsweise als untergeordnete Teilnutzung eines Gebäudes als bestimmte Art von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 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 oder 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 Umwandung 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

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans 32.42.00 setzt der bestehende Bebauungsplan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg – die Baugrundstücke überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO oder als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest. Der als Sondergebiet (SO) „Ferienwohnungen“ nach § 11 BauNVO festgesetzte östliche Teilbereich wird nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen, da hier keine Änderungen erforderlich sind. Gleiches gilt für die erste Bebauungsreihe an der Straße Godewind, die der Bebauungsplan als MI festsetzt. Auch hier soll die Nutzung für Ferienwohnen und sonstige Beherbergungsbetriebe aufgrund der Lage in der ersten Reihe nah an den Schwerpunktbereichen der Fremdenverkehrsnutzung und wegen der vorhandenen umfangreichen Nutzung für Ferienwohnen bzw. als Hotel nicht eingeschränkt werden.

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 WA erfolgt dies in der Regel als bestimmte Art nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, im MI als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bzw. insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung im WA als bestimmte Art von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und im MI nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und den diesbezüglichen Festsetzungen in den betreffenden Bebauungsplänen.

In den als allgemeines Wohngebiet überplanten Teilbereichen sind Ferienwohnungen durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bereits ausgeschlossen. Lediglich im allgemeinen Wohngebiet unmittelbar an der Straße Am Fahrenberg sowie im Mischgebiet nördlich der Fehlingstraße sind Ferienwohnungen sowie sonstige Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig.

Bezüglich der Wohnnutzung wird nicht zwischen der Nutzung als Haupt- oder Nebenwohnung unterschieden, 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. 26 ha). Ausnahme ist ein kleiner südwestlicher Randbereich des Geltungsbereichs von ca. 4 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 32.42.00 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 überplanten Wohngebieten neu entstehen können. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben aller Art kann auch die Errichtung kleiner Beherbergungsbetriebe und deren spätere Umwandung 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 32.42.00 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 32.42.00 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 den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 32.13.00 (tlw.) ist der Bebauungsplan 32.42.00 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 Parken / Parkhaus setzt der Bebauungsplan hingegen nicht fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Ein Teilbereich der Wohngebiete im Geltungsbereich, der nicht innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans liegt, wird 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.

Im nordöstlichen Teil dieses WR-Gebiets befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser. Bis auf zwei freistehende Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus handelt es sich um Reihenhäuser. Weiter nordöstlich jenseits des Leegerwalls schließen zudem großflächige reine Einfamilienhausgebiete an. Der südwestliche Teil des WR ist eine kleine Mehrfamilienhaussiedlung, die erst einige Jahre alt ist und aufgrund ihrer introvertierten Struktur, die Lage am Freiraum und die direkte Nachbarschaft zum genannten Reihenhausgebiet und deren gemeinsame Lage nördlich und westlich von Strandweg und Leegerwall ebenfalls den Charakter eines reinen Wohngebiets aufweist.

Dieses Wohngebiet weist keine Nichtwohnnutzungen auf. Eine Nutzung eines Wohngebäudes zu Ferienwohnzwecken wurde ermittelt. Dies beeinflusst aber nicht den Gebietscharakter des reinen Wohngebiets.

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 Möglichkeiten für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet entsprechende wohnungsnahe Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote weiterhin geschaffen werden können.

Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen

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

Ausschluss von Nebenwohnungen

Im reinen Wohngebiet (wie auch im allgemeinen Wohngebiet) werden Nebenwohnungen, die zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind, weitestgehend ausgeschlossen (siehe hierzu 5.1.4).

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die sonstigen Wohngebiete außerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans 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 und Möglichkeiten für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnahe 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 des bestehenden Bebauungsplans Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Lediglich im Teilgebiet WA 2 bleiben sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (wie Hotels und Pensionen) allgemein zulässig.

Bei dem bestehenden Bebauungsplan 32.13.00, der Ferienwohnungen im WA bisher nicht vollständig ausgeschlossen hat, wird dies durch Ersatz bestehender Festsetzungen entsprechend geändert sowie mit der ausdrücklichen Nennung von Ferienwohnungen im Sinne des § 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 5.1.4).

5.1.3 Mischgebiet (MI)

Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen

In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans 32.13.00, in dem Ferienwohnungen bisher zulässig sind, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO ausgeschlossen. Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bleiben allgemein zulässig, da sich an der Fehlingstraße auch ein kleines Hotel befindet. Zudem grenzt das Gebiet direkt an den überwiegend durch Fremdenverkehrsnutzungen geprägten Bereich am Godewindpark.

Ausschluss von Nebenwohnungen

Im Mischgebiet (wie auch im reinen und allgemeinen Wohngebiet) werden Nebenwohnungen, die zum überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind, weitestgehend ausgeschlossen (siehe hierzu 5.1.4).

5.1.4 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. 5 bzw. 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. 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 Bestandschutz).

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 Bestandschutz).

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 Bestandschutz 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 sieben 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, das 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 32.42.00 überschritten ist. Dies gilt gleichermaßen für das nach § 34 BauGB bestehende Planungsrecht für bisher unbeplante Bereiche wie für den Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 32.13.00.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 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 vorgebrachte 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 Vertrauens-

schutz 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 5.1.4).

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

Der Bebauungsplan 32.42.00 wurde gemeinsam mit den Bebauungsplänen 32.40.00, 32.41.00 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 beplant 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 acht Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Zwei 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 32.40.00 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 32.42.00 mit den gleichen Regelungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen aufgestellt wurden (B-Pläne 32.40.00, 32.41.00 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 Bestandschutz 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

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2023/11933
öffentlich

Lübeck, 15.02.2023

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof - 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 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – sowie zu den Entwürfen der parallel ausgelegten Bebauungspläne 32.40.00 – Torstraße / Auf dem Baggersand –, 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – und 32.42.00 – Steenkamp / Strandweg – 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 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – 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:	[ ]	Ja
	[X]	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:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[X]	vorgeschrieben durch:
		BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Ja (Anlage 1)
	[X]	Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	[X]	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 33.10.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
5 Begründung zum Bebauungsplan 33.10.00, 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 eingegangen 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 Bebauungspläne 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 Bebauungspläne relevant sind, erfolgt eine gemeinsame Auswertung in einer Tabelle. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit erfolgt für den jeweiligen Bebauungsplan 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 Bebauungsplaninhaltes 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 Bebauungsplans 32.40.00		
Nr. 1 Einwender A1 und B1		
1.1 Forderung eines über die Erbfolge hinausgehenden Bestandsschutzes auch für Nebenwohnungen 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).	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 Bestandschutz 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	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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.“***	

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).	
1.2 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen gegenüber anderen Beherbergungsbetrieben und Gastronomiebetrieben</u> 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. Ein sachlicher Grund, warum die Ferienvermietung durch private Eigentümer eingeschränkt wird und die gewerbliche Vermietung durch einen Hotelbetrieb fortbestehen darf, ist nicht ersichtlich. 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 Lärmbelästigung aus, als von einer individuellen Ferienvermietung.	Auch sonstige Beherbergungsbetriebe werden zukünftig ausgeschlossen und genießen lediglich Bestandsschutz. 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.	klarstellen und nicht berücksichtigen
1.3 <u>Ungleichbehandlung von Ferienwohnungen in der Altstadt gegenüber Ferienwohnungen am Fischereihafen/Baggersand</u> Schließlich sind im Neubaugebiet am Baggersand ausdrücklich neue Ferienvermietungsflächen ausgewiesen worden, sodass	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
unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten nicht ersichtlich ist, wieso solche Flächen nicht auch in der Altstadt vorgesehen werden.	sind, diese Nutzungen weiterentwickelt werden sollen, um in den anderen Siedlungsbereichen das Wohnen zu schützen und zu fördern.	
1.4 <u>Einschränkung der Nutzung und damit der Grundrechte sowie Minderung des Wiederverkaufswerts</u> Die Aufstellung des B-Plans 32.40.00 sowie die Änderung des B-Plans 32.09.00 wäre materiell rechtswidrig. 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. 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. 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. 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-	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: „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.“ Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird in Kap. 5.1.2 der Begründung bereits konkretisiert: „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.“ 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	Klarstellung und teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
werbsgrundlage beeinflusst hat. Der aktuell vorgesehene Bestandsschutz greift insoweit deutlich zu kurz, da hiernach nur die jeweils vorhandene Nutzungsart geschützt wird. 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 Bestandschutz greifen, was einen zusätzlichen schweren Grundrechtseingriff darstellt.	Zeitpunkt genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Dies gilt auch für bisher ungenehmigte Nutzungen, für die bei einer Antragstellung eine Genehmigung erteilt worden wäre (materieller Bestandsschutz). Dieser Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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.“*** 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). 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). 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.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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. 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	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Gewerbebetrieb eingeordnet werden kann, wären in einem allgemeinen Wohngebiet anders als in einem besonderen Wohngebiet nicht zulässig.“ 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 Nebenwohnnutzungen Bestandsschutz genießen. Der von den Einwendern proklamierte geschmälerte 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. 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 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.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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. Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus.	
Nr. 2 Einwender A1		
2.1 <u>Gebäude für Zweit- und Ferienwohnungen werden besser erhalten</u> 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.	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..	Klarstellung
2.2 <u>Antrag auf Bestandschutz</u> 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	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-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall den Fall der Veräußerung.	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). 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.	
Nr. 3 Einwender B1		
3.1 <u>Keine Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens auf den Bebauungsplan 32.40.00</u> Der beabsichtigte neue Bebauungsplan 32.40.00 und die Änderung des Bebauungsplan 32.09.00 in seiner aktuellen Form wäre formell und materiell rechtswidrig. Sollten diese, so wie geplant, verabschiedet werden, wäre dieses im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens von mir und meiner Frau rechtlich anzugreifen und gerichtlich zu überprüfen. Zunächst stößt schon die Aufstellung des neuen B-Plans 32.40.00 in einem bisher unbeplanten Gebiet im vereinfachten Verfahren auf rechtliche Bedenken. 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). Damit würde das ganze Gebiet der bisherigen Altstadt einer wesentlichen Veränderung gegenüber der bisherigen Mischnutzung unterzogen, was im vereinfachten Verfahren nicht darstellbar ist.	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. 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	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 Gewerbetrieb an. Dann wäre auch dieser zu untersagen.	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. 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. 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.	
3.2 <u>Kein ausreichender Anlass der Planung</u> 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. Nach allem wäre die Planung schon formell rechtswidrig.	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 Wohnnutzung, sondern als gewerbliche Nutzung gelten. Der Bebauungsplan käme in diesem Fall quasi zu spät. 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	Klarstellullng

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.	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. 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. 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.	
3.3 <u>Keine angemessene Abwägung</u> Nach allem ist davon auszugehen, dass Sie hier eine unzulässige Verhinderungsplanung betreiben. 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.	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.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.4 <u>Keine Entwicklung aus FNP</u> Hierzu kommt ferner, dass die Gemeinde sich mit der Planung in Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans für das betroffene Gebiet setzt. Dort ist auf S. 21 des Erläuterungsberichts ausdrücklich eine „Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion durch Ausweisung von Flächen für Kur, Erholung und Übernachtungseinrichtungen vorgesehen“. Die Abweichung hiervon stellt einen Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB dar, wonach die Bebauungspläne grundsätzlich aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.	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). 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. 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.)) 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. Die Begründung zum Bebauungsplan wird durch die vorangehenden Ausführungen ergänzt.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.5 Antrag auf Bestandsschutz Nach allem stellen sich beide Bebauungspläne in ihrer bisherigen Form als formell und materiell rechtwidrig dar und wären entsprechend anzupassen. 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: a. Bestätigung eines uneingeschränkten Bestandsschutzes des Grundstücks sowohl als Zweitwohnsitz als auch als Ferienvermietungsobjekt auch für den Fall der Veräußerung; b. Erhalt einer Ausnahmegenehmigung, dass auch die unbebaute Fläche im Norden des Grundstücks zukünftig mit einem weiteren Zweitwohnsitz bzw. einer Ferienvermietung bebaut werden kann.	Zu a) Zur Forderung eines umfassenden Bestandschutzes 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). 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 widerspräche, kann diesem nicht entsprochen werden.	Klarstellung und nicht berücksichtigen

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		
4.1 <u>Kein Bedarf nach kleinen Wohnungen und kein Wohnraumverlust durch Nebenwohnungen Im Mehrfamilienhaus Nordlandring 15</u> In der Umgebung des Mehrfamilienhauses Nordlandring 15 befinden sich vor allem Einfamilienhäuser, vermutlich überwiegend im Eigentum der Bewohner, oder Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Mietwohnungen. 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. 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	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. 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. 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. 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.	teilweise berücksichtigen / Klarstellung

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fördern somit auch den Einzelhandel und die Gastronomie vor Ort. 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. Die Wohnungen weisen folgende Größen und Nutzung auf: <u>53 Eigentumswohnungen insgesamt</u> 27 1-Zimmer Wohnungen mit ca. 33 m² 21 Nebenwohnungen 4 Hauptwohnung der Eigentümer 1 Nebenwohnung eines Mieters 1 Ferienwohnung (max. 3 in der Vergangenheit) 23 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 47 m² bis 56 m² und 3 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 63 m² 17 Nebenwohnungen 5 Hauptwohnung der Eigentümer 4 Vermietung an Dauermieter Vermutlich keine als Ferienwohnung Die 2-Zimmer-Wohnungen haben mindestens teilweise einen großen Durchgang zwischen den Zimmern und entsprechen deshalb praktisch 1-Zimmerwohnungen. Für ursprünglich geplante große Wohnungen wurde auf Antrag genehmigt, diese nachträglich in mehrere 1- und 2- Zimmer-Wohnungen zu ändern. Keine dieser Wohnungen ist aufgrund Größe und Anzahl der Zimmer für Paare oder Familien geeignet und für Senioren	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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird wie dementsprechend 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*	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Das gesamte Haus ist aus folgenden Gründen für Senioren ungeeignet: • 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. 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	*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 Bewohnerinnen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“*** Durch die Regelung zum erweiterten Bestandsschutz wird sichergestellt, dass die von den Einwender: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. 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). 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. 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. Die angeführten Beispiele der Familien- oder Freundschaftsbesuche können normalerweise auch mit angemieteten Unterkünften	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Das Ziel einer besseren Wohnraumversorgung für die dauerhafte Wohnnutzung wird deshalb nicht erreicht. 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. Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	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. 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. Maßgeblich für den Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen sind die in Kap. 4 der Begründung formulierten Ziele und Zwecke der Planung: „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.“ 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.	

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		
5.1 <u>Eingriff in Eigentumsrechte / Quasi-Enteignung mit Nutzungseinschränkung und folgendem Wertverlust der Wohnung</u> 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. 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. 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?	Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen zum Wohl der Allgemeinheit. Die Ziele und Zwecke sind in Kap. 4 wie folgt konkretisiert: „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.“ Die Art der Gefährdung des Wohls der Allgemeinheit durch Nebenwohnungen wird bereits in Kap. 5.1.2 konkretisiert: „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.“ 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 Bestandschutz bezieht sich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen jeweils auf die betroffene Nutzungseinheit, also auf die jeweilige Wohnung bzw. Ferienwohnung. Dieser Bestands-	Klarstellung und teilweise berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wenn durch die Neuregelung alle vermietbaren Wohnungen auf den Markt kämen, würde sich der Wertverlust bei Verkauf und Vermietung noch mehr verstärken. 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. Das Erscheinungsbild des Hauses würde ebenfalls leiden, was auch nicht im Interesse der Stadt sein dürfte. 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 überteuert. 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? 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	schutz gilt dementsprechend auch im Falle eines Eigentümerwechsels (z.B. durch Verkauf oder Erbschaft) sowie bei einem sonstigen Nutzerwechsel (z.B. bei Neuvermietung). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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.“***	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Mieter/ Eigentümer ihrer Wahl anzusiedeln, um somit quasi eine Enteignung zu erreichen? Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern, auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	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). 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. 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. Von einer enteignungsgleichen Wirkung oder einem unangemessenen Eingriff in die Grundrechte gemäß § 14 GG kann also nicht die Rede sein. Der von den Einwender:innen proklamierte geschmälerte Wiederverkaufswert und ein daraus ggf. sich ergebender Planungsschaden aufgrund einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Grundstücks nach § 42 Abs. 1 BauGB im bisher unbeplanten Innenbereich des südlichen Grundstücksteils ergibt sich aus diesen Gründen hier erkennbar nicht. 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. 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. 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. Die Hansestadt Lübeck geht folglich nicht von einer notwendigen Entschädigung aus. 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	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	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. 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.	
Nr. 6 Einwender M		
6.1 <u>Recht auf Nebenwohnnutzung auch bei Veräußerung aufgrund der Zahlung von Zweitwohnsteuer</u> 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	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.	Klarstellung und nicht berücksichtigen
Nr. 7 Einwender I		
7.1 <u>Frage nach der Sinnhaftigkeit der umfangreichen Entwicklung von Ferienwohnungen auf dem Priwall</u> Warum wurden z. B. zuletzt auf dem Priwall so viele Ferienwohnungen entwickelt statt Dauerwohnungen für Hauptwohnsitze?	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	Klarstellung

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		
8.1 <u>Forderung nach Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Kleinwohnungen</u> 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.	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 störempfindlichen 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 9 Einwender J, O		
9.1 <u>Ungleichbehandlung</u> 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.	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.	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Einwender G, H, Q		
10.1 <u>Keine Einschränkung für Nebenwohnnutzungen im Erbfall</u> 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. 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. 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. 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. Auch Kinder könnten im Falle einer Erbschaft die Wohnung nicht nutzen, wenn sie ihren Hauptwohnsitz nicht nach Travemünde verlegen können. 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	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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird 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*	teilweise berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ziel der Stadt Lübeck, um Mieter/Eigentümer ihrer Wahl ansiedeln zu können und somit quasi eine Enteignung zu erreichen? 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. In den Fällen der anderen beschriebenen Erbkonstellationen hilft das jedoch nicht. Das Gebäude Nordlandring 15 ist deshalb aus dem Bebauungsplan 32.41.00 herauszunehmen oder im Bebauungsplan weiterhin allen Eigentümern auch zukünftigen Erwerbern, Erben oder Mietern zu gestatten, die Wohnungen weiterhin auch als Nebenwohnung zu nutzen oder als Ferienwohnung zu vermieten.	*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.“*** 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). 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.	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Einwender aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00		
Nr. 11 Einwender X		
11.1 <u>Verhältnismäßigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen und Wertminderung der Immobilie</u> 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. 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. 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	Die von den Einwender:innen vorgebrachten Argumente für eine Aufweitung des Bestandschutzes sind nachvollziehbar. 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 Bestandschutz 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). Gemäß Bebauungsplanfestsetzung in der Fassung zur öffentlichen Auslegung war der Bestandsschutz für Nebenwohnnutzungen noch stark an bestehende Eigentumsverhältnisse bzw. Verwandtschaftsverhältnisse geknüpft. 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. Die Festsetzung I. 1.2 wird wie folgt geändert:	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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: 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. Eine Maßnahme, die diesen Anforderungen nicht entspricht, ist rechtswidrig. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist hier verletzt. 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 milderes Mittel gibt, dass auch geeignet ist, den planerischen Zweck zu erreichen.	*„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.“*** 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).	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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 *keine weitere Zunahme von Nebenwohnungen entsteht* 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. 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. 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.		

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.2 <u>Falsche Rechtsgrundlagen zum Nebenwohnungsausschluss</u> 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 beschrieben 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. Die geplanten Regelungen des B-Planes zum Ausschluss von Nebenwohnungen sind also unter diesem Gesichtspunkt rechtswidrig.	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 Rechtgrundlage 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: § 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.	nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. § 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	Voraussetzung ist, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Hierzu wird in der Begründung in Kap. 5.1.2 ausgeführt: „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.“ 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 (…). 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.	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
liegenden Begründungen für das Nebenwohnungsverbot sind gesetzlich nicht vorgesehen – eine entsprechende Regelung wäre daher rechtswidrig. 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.		
11.3 <u>Keine Notwendigkeit des Ausschlusses von Nebenwohnungen</u> Eine Regelung zum Ausschluss von Nebenwohnungen im B-Plan ist nur rechtmäßig, wenn eine solche Regelung notwendig und verhältnismäßig wäre. 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	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. 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). 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-	Klarstellung und nicht berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
immer nur als Nachklapp zu den zu regulierenden Ferienwohnungen erwähnt und sollen pauschal ausgeschlossen werden. 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.	vemünder Durchschnitt, wobei die Werte für Travemünde aufgrund der Fremdenverkehrsfunktion des Stadtteils ohnehin vergleichsweise hoch ausfallen. 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. 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. 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 Erfordernis zum planerischen Gegensteuern 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. Gleichwohl wird bezüglich Nebenwohnungen der von zahlreichen Einwender: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)	

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.4 Ungleichbehandlung durch Verlust der Vererbungsmöglichkeit als Nebenwohnung, wenn zwischendurch eine Hauptwohnungsnutzung erfolgte 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. 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. Die Regelungen des B-Plans verletzen uns – wie oben dargestellt – in unseren Rechten; weiterhin sprechen auch formell-rechtliche	Siehe Prüfung und Abwägung zu 11.1	berücksichtigen

Sachpunkt aus Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.		

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 eingegangen 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)		
1.1 <u>Hinweis auf rechtzeitige Einwerbung der erforderlichen Haushaltsmittel</u> 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. 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.	Die Bebauungspläne haben keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Insofern bedarf es auch keiner Einstellung in die städtische Finanzplanung.	zur Kenntnis nehmen
1.2 <u>Reduzierung des Steuerertrags aus der Zweitwohnungssteuer</u> 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 Flächenumgriff 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. .	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. 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-	berücksichtigen

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)		
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.	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. 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 3 Entsorgungsbetriebe – 3.700 (Schreiben vom 04.11.2022)		
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. 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-	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. Da keine neuen Baugebiete und keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, wird kein zusätzliches oder neues Baurecht geschaffen. Die für eine Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wie auch nach § 30 BauGB erforderliche gesicherte Erschließung wird durch die vier hier zu betrachtenden Bebauungsplä-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fall Vorhaben zu prüfen, ob eine abwassertechnische Erschließung gesichert ist. 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. Zusammenfassung der Anregungen: 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).	ne nicht berührt. Die Prüfung erfolgt wie bisher unverändert im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens. Zu den vorgebrachten Anregungen ist folgendes anzumerken: (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. (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.	
3.2 <u>Fläche für Entsorgung Abwasser-Pumpwerk Wiekstraße</u> 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.	Die Anregung betrifft den Bebauungsplan 33.10.00. 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. Zudem befindet sich das Grundstück im Eigentum der EBL, sodass der Standort keiner Sicherung durch die Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen bedarf.	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 Beteiligungsverfahren eingegangen 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		
Herausnahme des Grundstücks Mecklenburger Landstraße 37 aus dem Geltungsbereich 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. 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	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 Alleinstellungmerkmal. 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.	klarstellen und nicht berücksichtigen

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 Nebenwohnnutzungen weitestgehend Bestandsschutz genießen. Der von den Einwender: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	

	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.	
Nr. 2 Eigentümer einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
2.1 Bedenken insbesondere hinsichtlich des Ausschlusses von Nebenwohnungen 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.	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. 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	klarstellen und teilweise berücksichtigen

	der Sache nachvollziehbar. Die Durchsetzung des Bebauungsplans würde in diesem Fall eine nicht beabsichtigte Härte darstellen. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltete 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**	

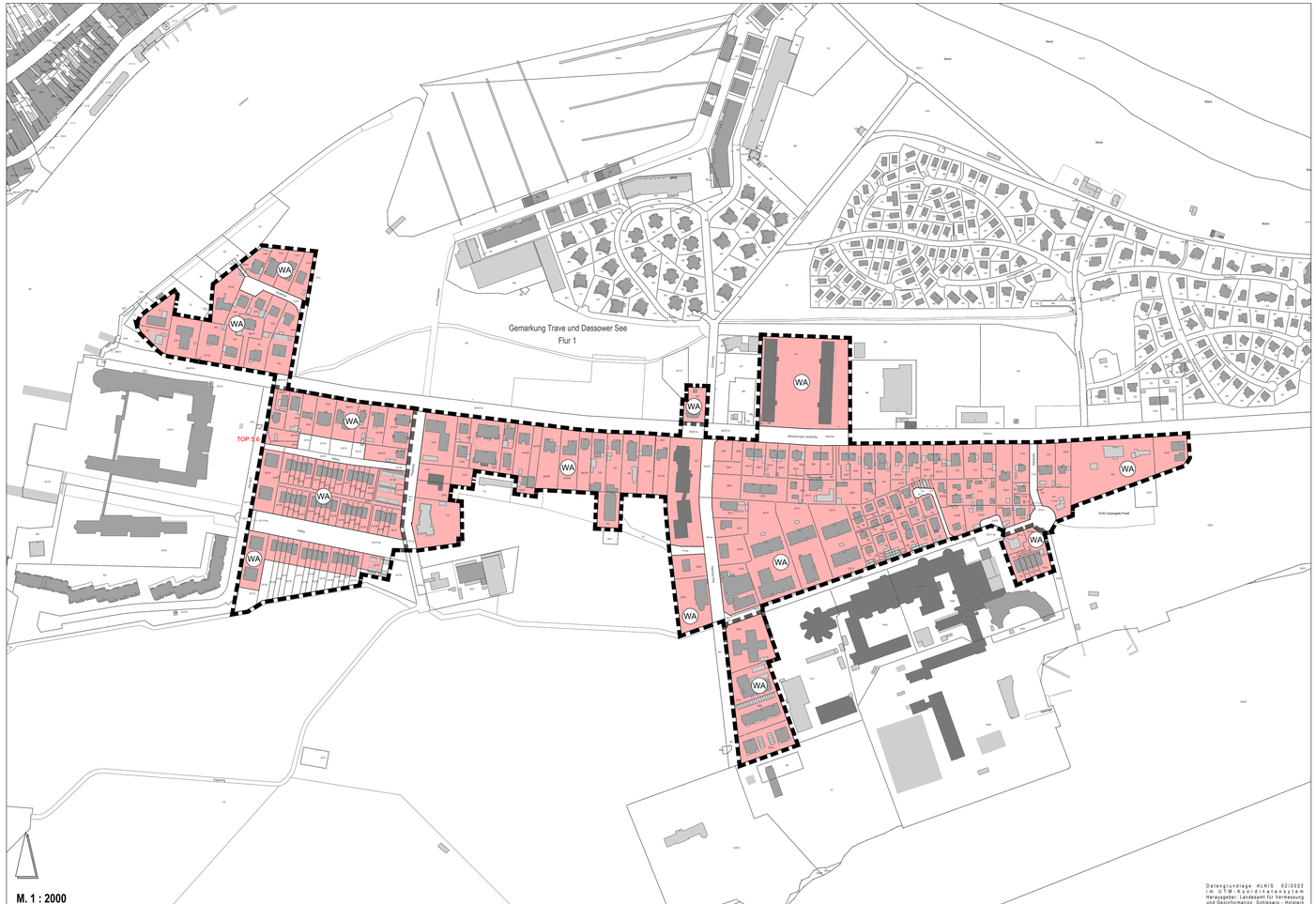
	oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“ Lediglich die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht ausgeübten Nebenwohnungsnutzungen bleiben unzulässig, wobei es unverändert bei der Ausnahme für die Eigentümer:innen bleibt, die die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans besaßen (siehe Festsetzung I. 1.2 a). Zu den sonstigen vorgebrachten Argumenten: Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt aus übergeordneten städtebaulichen Gründen, um dem zunehmenden Verlust von Wohnraum durch Umwandlung in Ferien- oder Nebenwohnungen für die Travemünder Bevölkerung entgegenzuwirken sowie Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge und Störungen der Wohnruhe für die ortsansässige Wohnbevölkerung zu vermeiden. Zudem ist bei einer ungebremsten Fortsetzung der Entwicklung der Charakter der betreffenden Gebiete als allgemeine Wohngebiete gefährdet. Die vorangehend genannten und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Gründe erfordern die Beschränkung von Ferienwohnungen, sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie Nebenwohnungen, da ansonsten die städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen unvermindert fortschreiten werden.	
2.2 Keine hinreichende Erforderlichkeit der Planung 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	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.	

schaffen und die Lage extrem entspannen. Ferner wäre auch der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.		
2.3 Ungleichbehandlung der Wohngebiete auf dem Priwall und in Travemünde 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?	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.	
Nr. 3 Eigentümerin einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00		
Bedenken hinsichtlich des Ausschusses von Nebenwohnungen 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	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	klarstellen und berücksichtigen

	Nebenwohnnutzung im engeren Familienkreis ermöglicht werden. 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 oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.“**	

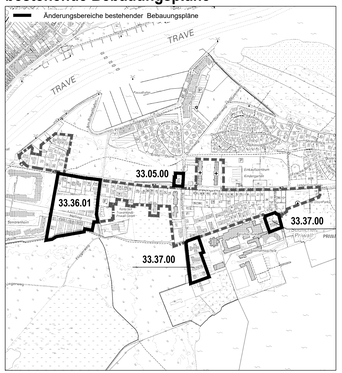
Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.
Aufgestellt: Lübeck, den 03.02.2023
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / CHe

33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof - einschließlich Änderung der Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 2000

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 (Planzeichenverordnung - 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)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

Änderungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00

II. PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

vorhandene Bebauung

100 — Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

TEIL B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

Abweichend hiervon kann in freistehenden 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 33.05.00, 33.36.01 UND 33.37.00

2. In den Bebauungsplänen 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00 werden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen 2,1 bis 2,3 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00 gelten unverändert.

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

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

Abweichend hiervon kann in freistehenden 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.

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

Dies gilt nicht, wenn

a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder

b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

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

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

Abweichend 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.

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

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

Dies gilt nicht, wenn

a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder

b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung 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)

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

6. Allgemeines Wohngebiet

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

Abweichend hiervon kann in freistehenden 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.

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

Dies gilt nicht, wenn

enfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 06.03.2022 erfolgt.

Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag / Im Auftrag

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 14.03.2022 bis einschließlich 28.03.2022 durchgeführt worden.

3. Der Bauausschuss hat am 19.09.2022 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes 33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof - mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2022 bis zum 04.11.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift abgegeben werden können, am 24.09.2022 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe ist zudem am 24.09.2022 im Internet unter der Adresse www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/laufendeverfahren/index.html ins Internet eingestellt.

L. S. Joanna Hagen Bauamtsrätin / Karsten Schröder Bereichsleiter

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck,
L. S. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag
L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter

8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (entfallen) Beschluss gebilligt.

Lübeck,
L. S. Jan Lindenau Der Bürgermeister

9. (Ausfertigung.)
Die Bebauungsfeststellung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag
L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Billigung der Begründung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Einsicht auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung nach Maßgabe der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag
L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter

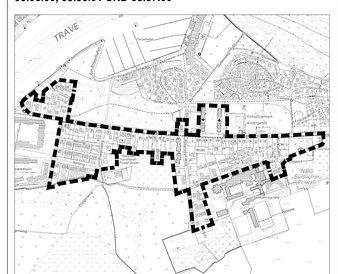
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ...die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 33.10.00

MECKLENBURGER LANDSTRAßE / KOHLENHOF

EINSCHLIEßLICH ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 33.05.00, 33.36.01 UND 33.37.00



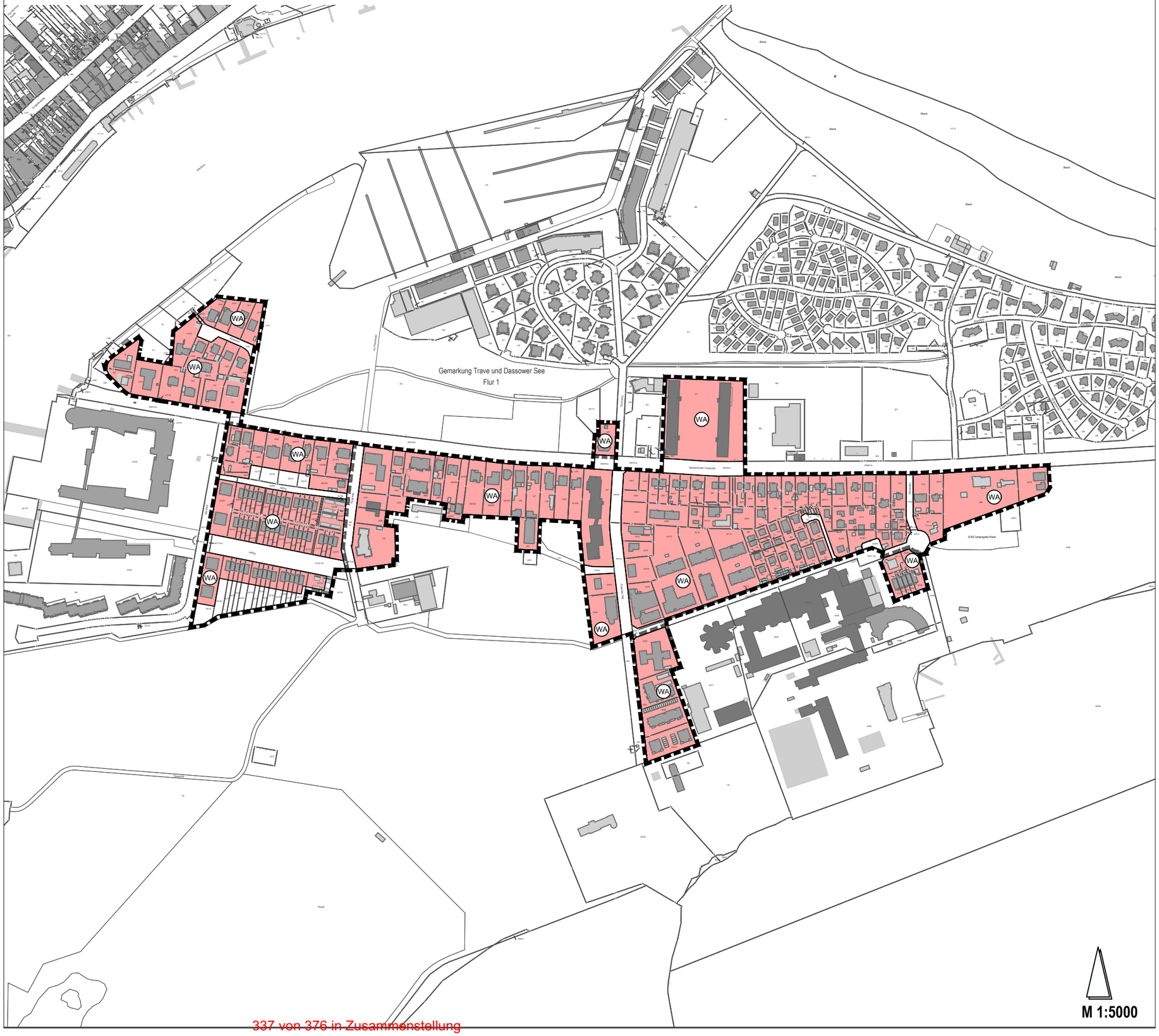
Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand 03.02.2023

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 - Stadtplanung und Bauordnung

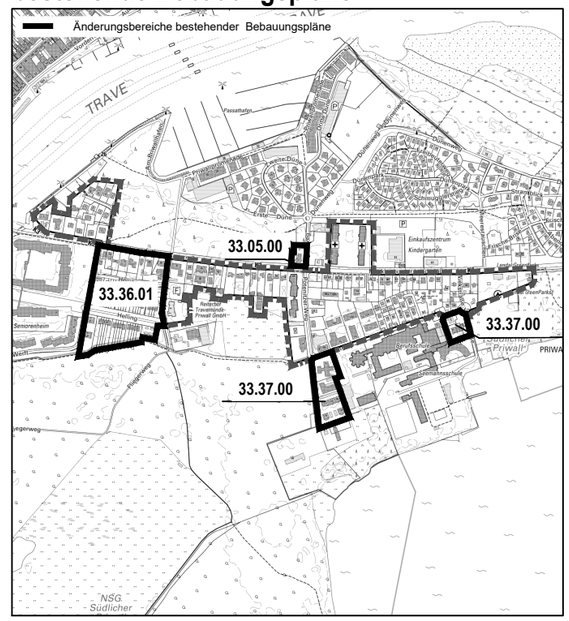
33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof -

einschließlich Änderung der Bebauungspläne **33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00** - 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 (Planzeichenverordnung - 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)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

Änderungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00

II. PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- vorhandene Bebauung
- 50/3 Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH PLANEN UND BAUNEN - BEREICH STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

ANLAGE 4

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

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 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 33.05.00, 33.36.01 UND 33.37.00

2. In den Bebauungsplänen 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00 werden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen 2.1 bis 2.3 geändert und ergänzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00 gelten unverändert.

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

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

Abweichend hiervon kann in freistehenden 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.

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

Dies gilt nicht, wenn

a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder

b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

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

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

Abweichend 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.

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

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

Dies gilt nicht, wenn

a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder

b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung 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)

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

6. Allgemeines Wohngebiet

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

Abweichend hiervon kann in freistehenden 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.

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

Dies gilt nicht, wenn

a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand oder

b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

ANLAGE 5

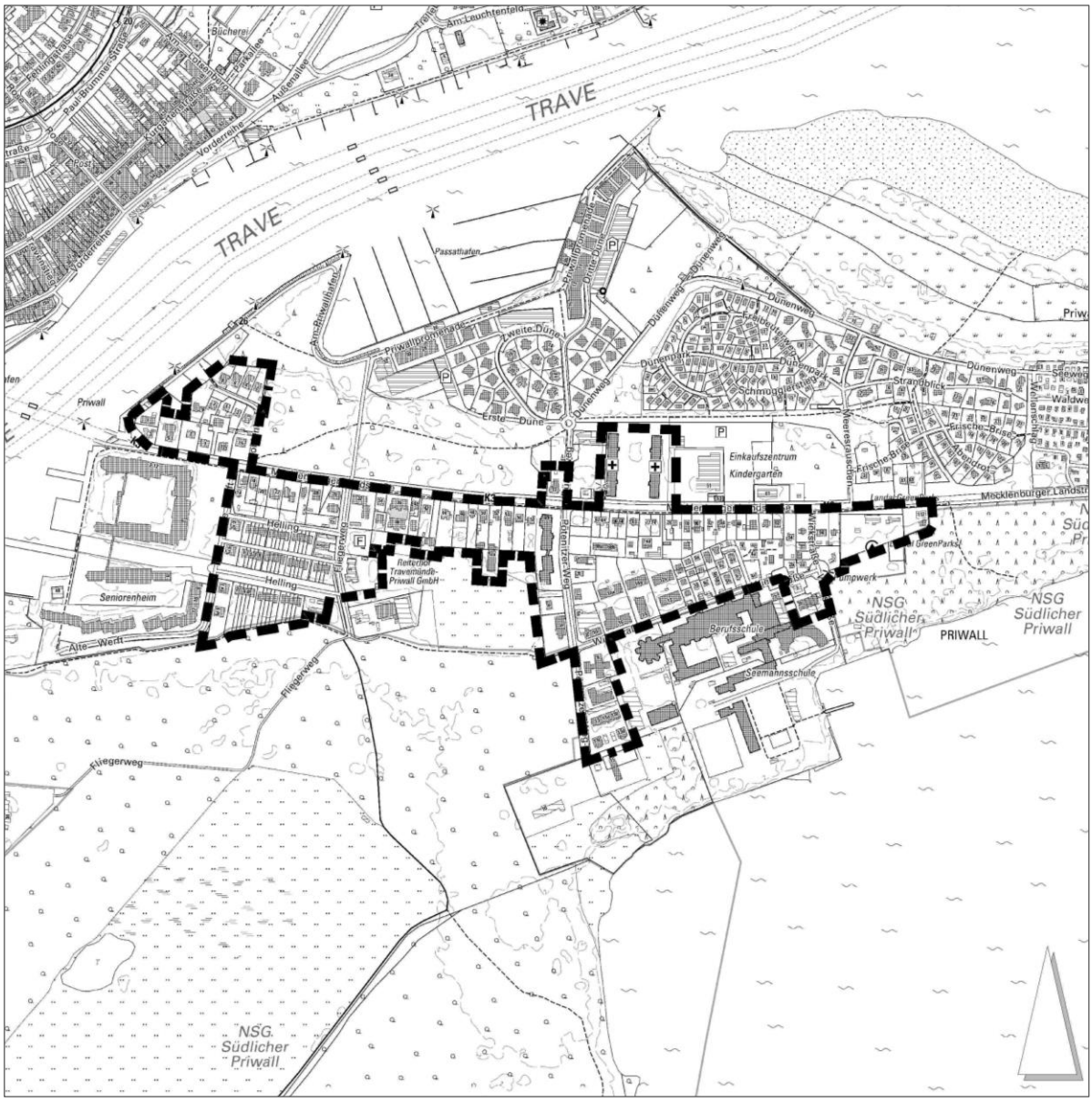
BEGRÜNDUNG

zum

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

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 3. Februar 2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
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	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	11
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	11
3.6	Masterplan Travemünde	12
3.7	Touristisches Entwicklungskonzept Lübeck und Travemünde 2030 (TEK)	12
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.	Inhalt der Planung	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
5.1.2	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	17
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	22

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

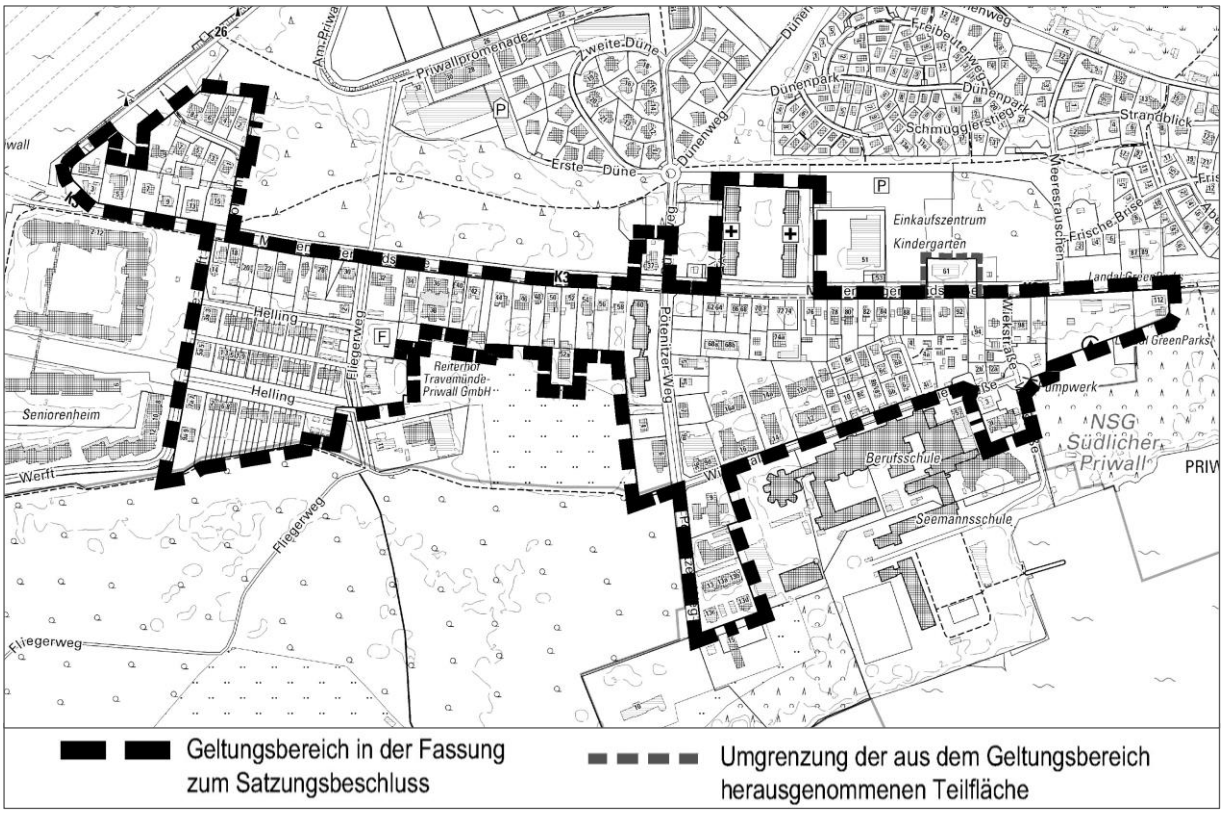
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Priwall. Bei den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Wohngebiete, die an Schwerpunktbereiche des Fremdenverkehrs einschließlich Fremdenbeherbergung an Ostsee und Trave anschließen und die daher einem erhöhten Umnutzungsdruck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

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

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

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

Abweichend vom Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 nicht mehr den Bebauungsplan 33.06.00 – Mecklenburger Landstraße 49-67 – ein, da hier die Plangewährleistungsfrist von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht abgelaufen ist.



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

<u>Aufstellung eines neuen Bebauungsplans</u>

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

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

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans in den Gebieten nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Da Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohnge-

bieten nach § 4 BauNVO nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können und es sich beim Ausschluss von Nebenwohnungen lediglich um eine Unterart der weiterhin allgemein zulässigen Wohnnutzung handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

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

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.37.00 gelegenen Baugrundstücke stellt sich die Situation insofern anders dar, weil die überplanten Baugrundstücke entgegen ihrer tatsächlichen Wohnnutzung als Mischgebiete gemäß § 6 festgesetzt sind. Da die für den Mischgebietscharakter erforderliche nahezu gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe hier aufgrund der Wohnnutzung realistischer Weise nicht hergestellt werden kann, ist die MI-Festsetzung funktionslos (siehe auch 2.4). Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist daher – wie bei den Gebieten nach § 34 BauGB – von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB auszugehen, sodass Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe auch hier nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die vorgesehenen Einschränkungen für Ferien- und Nebenwohnungen ändern somit den bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit dem weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie dem Ausschluss von Nebenwohnungen lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält, handelt es sich 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 teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans liegenden vorhandenen Bebauungspläne werden durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen geändert bzw. ergänzt.

33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 –

33.36.01 – Priwall-Werft / Rosenhof –

33.37.00 – Priwall-Sportboothafen, Teilbereich 1 –

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

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

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

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

Südlich entlang der Mecklenburger Landstraße ist die Bebauung im Westen noch überwiegend von sehr heterogener Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Giebel- und Traufständigkeit wechseln sich ab, es herrschen Satteldächer vor. In den letzten Jahren wurden einige größere Mehrfamilienhäuser teilweise mit Flachdach errichtet. An der Kreuzung Mecklenburger Landstraße / Pötenitzer Weg / Dünenweg befindet sich in der Südwestecke ein Suchttherapie-Zentrum und gegenüber ein einzelnes Mehrfamilienhaus. Auf der Nordseite der Mecklenburger Landstraße östlich des Dünenwegs folgt dann ein Parkhaus für die Ferienhaussiedlung im Norden außerhalb des Plangebiets, anschließend folgt östlich das alte Priwall-Krankenhaus, das aktuell als Lager genutzt wird, dann ein großer Lebensmittelmarkt mit Parkplatz, ein Wohnmobilstellplatz und schließlich ein einzelnes Mehrfamilienhaus.

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

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

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

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

Im Plangebiet ist von ca. 70 bis 80 Ferienwohnungen und –häusern auszugehen (siehe 2.2). Mit genauer Lage ermittelt wurden etwa 50 Ferienwohnungen aus der Liste der Kurbetriebe,

aus Internetportalen und Bestandsaufnahme vor Ort. Bei Geschosswohnungsbauten ist die Zahl der Ferienwohnungen meist nicht sicher ermittelbar. Außerdem sind Ferienhäuser und -wohnungen von außen nicht immer erkennbar. Aufgrund dieser ungenauen Erfassung erfolgt keine Auflistung oder Darstellung vorhandener Ferienwohnungen.

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

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines Ferienhauses für die Dauer von 12 Monaten bis zum 25.11.2023 zurückgestellt (VO/2022/11580).

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 Fremdenverkehrssatzung von 1990),
- Bereich Vorderreihe bis zum Fischereihafen,
- Ferienwohnresort Beach Bay und Ferienhaussiedlung Priwall Strand (ehem. Priwall Waterfront).

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

In den vergangenen Jahren hat die Tendenz zur Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen spürbar zugenommen, was vor allem 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 33.10.00 kann auf der Grundlage der vorliegenden

Daten nur näherungsweise ermittelt werden. Die Statistik des Kurbetriebs Travemünde erfasst lediglich die Zahl der Gästebetten in den Ferienwohnungen.

ca. 8.000 Haushalte mit Erstwohnsitz in Travemünde

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

zzgl. rd. 1.300 Nebenwohnungen in Travemünde

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

ca. 2.000 Ferienwohnungen in Travemünde

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

Wie die Statistik des Kurbetriebes zeigt, liegt der Großteil dieser Ferienwohnungen in Apartmenthäusern (Aja, Beach Bay etc.) bzw. in der gewerblichen Ferienhausanlage Priwall Strand. Unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen beläuft sich die Anzahl der Ferienwohnungen in diesen (Groß-)Anlagen auf ca. 1.200 Ferienwohnungen 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:innengruppen bewohnt sind, Tendenz steigend.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 wurde die Anzahl der Ferienwohnungen überschlägig (durch Auswertung der Kurbetriebestatistik, von Internetportalen und örtliche Begehung) mit 70 bis 80 Ferienwohnungen ermittelt. Der Anteil von Ferienwohnungen liegt mit ca. 15 % im Plangebiet weit über dem Travemünder Durchschnitt von 8,5 %. Die amtliche Meldestatistik weist zudem mit Stand 05/2022 rund 130 gemeldete Nebenwohnungen für das Plangebiet aus, was einem Anteil von 26 % entspricht, der ebenfalls deutlich über dem Travemünder Durchschnitt von 15 % liegt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 befinden sich überwiegend im Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Überwiegend unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 gelten bisher überwiegend keine Bebauungspläne (zu den Ausnahmen siehe unten). Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ergibt sich im unbeplanten Innenbereich aus dem Kriterium des Einfügens in die nutzungsstrukturelle Eigenart der näheren Umgebung (Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB). Soweit die nutzungsstrukturelle Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach der BauNVO entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit einer Nutzung allein danach, ob sie in dem jeweiligen Baugebiet nach der BauNVO allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig ist.

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

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

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

Rechtswirksame Bebauungspläne

Die bestehenden Bebauungspläne setzen in den Änderungsbereichen innerhalb des Plangebiets die Baugrundstücke überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO oder als Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO fest. Ferienwohnungen werden in den Festsetzungen der Bebauungspläne für die Änderungsbereiche nicht ausdrücklich als eigene Nutzungsart genannt. Auch in den §§ 4 und 6 der BauNVO sind Ferienwohnungen nicht als eigenständige Nutzungsarten aufgeführt. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergibt sich

dementsprechend mittelbar aus der planungsrechtlichen Einstufung von Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 (WA), als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (WA) oder als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 (MI) und den diesbezüglichen Festsetzungen in den betreffenden Bebauungsplänen.

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

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

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

Die im Geltungsbereich der Bebauungspläne 33.37.00 gelegenen wohngenutzten Baugrundstücke südlich der Wiekstraße (beiderseits der Handwerkskammer) werden entgegen der ausschließlichen Wohnnutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da die für den Mischgebietscharakter erforderliche nahezu gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe hier aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung realistischer Weise nicht hergestellt werden kann, ist 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 der Festsetzung gesetzten Vertrauen, z.B. eines ansiedlungswilligen Gewerbebetriebes, die Schutzwürdigkeit genommen ist. Dementsprechend ist die Mischgebietsfestsetzung heute als funktionslos anzusehen. Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist daher – wie bei den Gebieten nach § 34 BauGB – von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB auszugehen, sodass Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe auch hier nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

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

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

Maßgeblich für eine normgerechte Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sind zudem ausschließlich objektive Gründe. 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).

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 33.10.00 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 überplanten Wohngebieten neu entstehen können. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben aller Art kann auch die Errichtung kleiner Beherbergungsbetriebe und deren spätere Umwandung 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 33.10.00 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 33.10.00 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 teilweise im Plangebiet liegenden Geltungsbereiche der qualifizierten Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00- ist der Bebauungsplan 33.10.00 hingegen ein Änderungsbebauungsplan, der die Art der Nutzung zeichnerisch und textlich neu festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Festsetzungen der (nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung) geänderten Ursprungsbebauungspläne.

Der Bebauungsplan beschränkt sich bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf Baugebiete gemäß BauNVO, da nur hier ein Regelungsbedarf für Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe sowie für Nebenwohnungen besteht. Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf setzt der Bebauungsplan hingegen nicht fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Die Festsetzung des bisher unbeplanten Grundstücks Mecklenburger Landstraße 41-47 (zuletzt durch das Stadtarchiv genutzte Teile des ehemaligen Priwall-Krankenhauses) als WA

trägt der beabsichtigten Umnutzung der Bestandsgebäude als Wohngebäude Rechnung. Das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück soll dementsprechend in Kürze für eine Wohnnutzung ausgeschrieben werden.

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

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

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

Die im Fliegerweg gelegenen Grundstücke der freiwilligen Feuerwehr werden in die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes einbezogen, da ein Feuerwehrgerätehaus, das nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in einem allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich ist und dort gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Anlage für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die eigenständige Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche ist für den Feuerwehrstandort auch insofern nicht erforderlich, weil sich das Grundstück in städtischem Eigentum befindet.

Weitgehender Ausschluss von Ferienwohnungen

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

Abweichend vom generellen Ausschluss von Ferienwohnungen kann in freistehenden Einfamilienhäusern (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 Hauptwohnnutzung unterordnen, wovon bei einem Anteil von maximal 40 % an der Gesamtwohnfläche ausgegangen wird. In Reihenhäusern und in Doppelhäusern steht hingegen das Rücksichtnahmegebot einer Ferienwohnnutzung aufgrund der potenziellen Störung benachbarter schutzbedürftiger Wohnnutzungen regelmäßig entgegen. Aufgrund des engen Nebeneinanders der Nutzungen und insbesondere der Nutzung der Außenwohnbereiche durch wechselnde Personengruppen sind Störungen des Wohnens nicht auszuschließen. Bei freistehenden Einfamili-

enhäusern mit ihren größeren Freiflächen und Abständen ist eine solche Nutzung eher vertretbar. Hierzu trägt auch die stärkere soziale Kontrolle des Ferienwohnens als untergeordnete Teilnutzung durch die Vermietenden selbst oder einen Hauptmietenden und dauerhaften Bewohnenden des Hauses bei.

Ausschluss von Nebenwohnungen

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

5.1.2 Ausschluss von Nebenwohnungen

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

Auf Grundlage dieser besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Nebenwohnungen werden in diesem Zusammenhang als bestimmte Art der in den Baugebieten allgemein zulässigen Wohnnutzung eingeordnet. § 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 überwie-

gend 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 Bestandschutz).

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 Bestandschutz).

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 Bestandschutz 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 sieben 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, das 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 sieben Jahren im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 überschritten ist. Dies gilt gleichermaßen für das nach § 34 BauGB bestehende Planungsrecht für bisher unbeplante Bereiche wie für die Änderungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00-I.

Zur Vermeidung potenzieller Entschädigungsforderungen nach § 42 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.06.00, dessen Plangewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 herausgenommen.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

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

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

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

Keine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Änderungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

Der Bebauungsplan 33.10.00 wurde gemeinsam mit den Bebauungsplänen 32.40.00, 32.41.00 und 32.42.00, 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 beplant 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 33.10.00 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 33.10.00 mit den gleichen Regelungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen aufgestellt wurden (B-Pläne 32.40.00, 32.41.00 und 32.42.00). 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 Bestandschutz für ausgeübte Nutzungen darstellt.

Der Bereich des bestehenden Bebauungsplans 33.06.00 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 herausgenommen, da die Plangewährleistungsfrist von sieben Jahren für den am 19.07.2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan noch nicht abgelaufen ist und insofern Entschädigungsansprüche für Eingriffe in bisher zulässige Nutzungen gemäß § 42 BauGB nicht ausgeschlossen werden können. Für die Reduzierung des Geltungsbereichs ist eine erneute Auslegung bzw. eine sonstige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des in seinem räumlich Umgriff verkleinerten Bebauungsplans 33.10.00 nicht erforderlich, da die Herausnahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 33.06.00 keine substanziell inhaltlichen Auswirkungen auf das übrige Plangebiet hat. Für den Bebauungsplan 33.06.00 wird nach Ablauf der 7-Jahres-Frist zu prüfen sein, inwieweit eine einfache Änderung des Bebauungsplanes zum Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen in dem Wohngebiet noch erforderlich ist.

Der am Fliegerweg gelegene Feuerwehrstandort, der im Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung noch (als weiße Fläche) unbeplant war, wird im Sinne der vollständigen Überplanung der Baugrundstücke im Plangebiet in die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes einbezogen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebietes ermöglicht gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auch die Zulassung von Feuerwehrgerätehäusern (siehe 5.1.1). Eine erneute Auslegung bzw. eine sonstige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist für die Ergänzung Einbeziehung des Feuerwehrstandortes in die WA-Festsetzung nicht erforderlich, da ausschließlich die freiwillige Feuerwehr Travemünde als Nutzerin und die Hansestadt Lübeck als Grundstückseigentümerin betroffen sind und sonstige Belange nicht berührt werden.

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

Fraktion 21
in der
Bürgerschaft
der Hansestadt Lübeck

► Nr. VO/2021/10558-12
öffentlich

Lübeck, 27.06.2022

Antrag

Bearbeitung: Anka Grädner (E-Mail: anka.graedner@luebeck.de Telefon: 122-1076)

Fraktion21: Ergängzungsantrag zum Grundlagenbeschluss für den Entwurf des Flächennutzungsplans und den Verkehrsentwicklungsplan - Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Für die Vergabe/Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen durch die Stadt und die von ihr beauftragten Gesellschaften wird ein bindendes Punktesystem (Kriterien-Katalog) etabliert.

Zu berücksichtigende Kriterien sind:

a) Beitrag zu Biodiversität und Klimaschutz
b) Flächensparendes und nachhaltiges Bauen sowie Nutzungseffizienz der Flächen
c) Qualität und Anzahl der geplanten Arbeits- und Ausbildungsplätze
d) Förderung von Gleichstellung, Inklusion, Integration älterer Arbeitnehmer
e) Betriebswirtschaftliche und fiskalische Prognose
f) Zugehörigkeit zu einem Cluster/Innovatives Unternehmen
g) Erhalt und Weiterentwicklung der Bestandsunternehmen
h) Förderung des Handwerks und regionaler Versorger
i) Einbindung von innovativen Mobilitätskonzepten (bspw. ÖPNV-Anbindung, Carsharing, Elektromobilität, Radverkehr, etc.)
j) Kaufpreis

Neben dem Vergabegegenstand müssen die inhaltlichen Auswahlkriterien, auf deren Basis die Vergabeentscheidung selbst erfolgt, sowie der Berechnungsmodus mit der jeweiligen Gewichtung der einzelnen Kriterien der Politik gegenüber offen gelegt und inhaltlich nachvollziehbar begründet werden.

Die Verwaltung legt der Bürgerschaft bis September 2022 einen Vorschlag für die genaue Ausgestaltung und die prozentuale Gewichtung der Kriterien zur Abstimmung vor.

Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil:
(nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)

Begründung:
Ausgangslage:

Bei der Vergabe von Gewerbeflächen sind die Stadt und KWL/Wirtschaftsförderung bisher nicht an von der Politik vorgegebene Kriterien gebunden.

Die bisher vorgenommenen Bemühungen (zum Beispiel im Bereich Nachhaltigkeitskriterien) sind freiwillig und stehen zum jedem Zeitpunkt einer Projektentwicklung zur Disposition. Auch andere Faktoren wie Arbeitsplatzdichte werden nicht vergleich- und messbar bestimmt (nicht über ein geordnetes, transparentes Verfahren).

Die Stadt Hamburg führte in Ihren Bezirken bereits 2013 ein Punktesystem für die Gewerbeflächenvergabe ein: https://www.hamburg.de/contentblob/8476670/8ccf10fec4fdac551ba8dc7bc07cd575/data/wirtschaftsfoerderungskriterien.pdf

Anlagen:

Vorsitzende/r
der Fraktion 21

► ***Nr. VO/2023/11964***
öffentlich

Lübeck, 24.02.2023

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der Fraktion Alternative für Deutschland (AfD)

Bearbeitung: Andrea Gaidetzka (E-Mail: andrea.gaidetzka-luebeck@afd-sh.de Telefon: 122-1056)

Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Erarbeitung eines Konzeptes für den Aufbau einer Infrastruktur für die Versorgung von Fahrzeugen mit Wasserstoff

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*	*Status*	*Zuständigkeit*
13.03.2023	*Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"*	*Öffentlich*	

Antrag:
Der Bürgermeister wird beauftragt, eine Projektgruppe „Infrastruktur Wasserstoffversorgung“ einzurichten, die sich aus Vertretern der Verwaltung, der Stadtwerke, Wasserstoffproduzenten sowie des privaten Transportgewerbes zusammensetzt. Ziel dieser Projektgruppe ist es, ein Konzept für den schrittweisen kurz-, mittel- und langfristigen Aufbau einer Infrastruktur in Lübeck für die bedarfsgerechte Versorgung der mit Wasserstoff betriebenen Fahrzeuge (PKWs, Transporter, LKWs, Busse) zu erarbeiten.

Begründung:
Wasserstoff-Brennzellen haben im Vergleich zu einem rein batteriebetriebenen Antrieb von Fahrzeugen, insbesondere für große und schwere Fahrzeuge wie große PKWs, Transporter, LKWs, Busse, Baumaschinen, etc., entscheidende Vorteile: Sie haben

- *ein erheblich geringeres Gewicht und reduzieren damit nicht so massiv die Nutzlast der Fahrzeuge, wie das bei den batteriebetriebenen Fahrzeugen der Fall ist,*
- *eine deutlich größere Reichweite,*
- *eine um ein Vielfaches geringere Betankungszeit im Vergleich zu reinen Batteriefahrzeugen.*
- *Zum Ausgleich dieser Nachteile benötigt eine Batterie-Fahrzeugflotte ca. 15 % mehr Fahrzeuge, was zu erheblichen Mehrkosten für die Fahrzeugbetreiber führt und unsere Straßen mit zusätzlichen Fahrzeugen belastet.*

Es ist daher zu erwarten, dass gerade die Transportbranche, die unter einem hohen Kostendruck steht und „just in time“ liefern muss, wasserstoff- gegenüber batteriebetriebenen Fahrzeugen bevorzugen wird.

Da der Aufbau der dafür benötigten Infrastruktur koordiniert und mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, muss bereits jetzt hierfür mit einer Konzepterarbeitung begonnen werden, zumal die ersten wasserstoffbetriebenen Fahrzeuge derzeit schon zum Einsatz kommen. Gerade Lübeck sollte in diesem Zusammenhang auf Grund seiner Bedeutung für die Logistik sowie des Bus-Tourismuses eine „Vorreiterolle“ einnehmen.

Anlagen:

Ausschussmitglied

► ***Nr. VO/2023/11974***
öffentlich

Lübeck, 28.02.2023

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der Fraktion BÜ90 DIE GRÜNEN

Bearbeitung: Angela Fiorenza (E-Mail: Angela.Fiorenza@luebeck.de Telefon: 122-1040)

AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN), AM Lars Lehrke (DU), AM Bernhard Simon (CDU), AM Heike Stegemann (FDP): Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*	*Status*	*Zuständigkeit*
13.03.2023	*Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"*	*Öffentlich*	*zur Entscheidung*

Antrag:
Der Bürgermeister wird beauftragt, Erbbaurechte für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser ab sofort wie folgt neu zu ordnen.

Die Beschlüsse vom 28.04.2016 (VO 2015/03216 und VO 2016/03462) und vom 18.05.2017 (VO 2017/04955) werden aufgehoben und durch die nachfolgenden Eckpunkte ersetzt.

Verlängerung des Erbbaurechts

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechts zu geben.

1. Die Laufzeit der Verlängerung kann vom Erbbauberechtigten zwischen 30 und 99 Jahren unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte gewählt werden.

2. Der Erbbauzins ist dinglich auf 2 % des Bodenwertes festzusetzen.

3. Der Bodenwert berechnet sich auf Grundlage der aktuellen Version der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck.

4. Der Erbbauzins ist mit einer automatischen und dinglich gesicherten Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen. Der indexierte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht übersteigen, ab dem 21. Jahr erfolgt die Indexierung unbeschränkt. Bedingung der Anpassung des Erbbauzinses ist, dass der VPI mindestens um 10% gestiegen ist. Die erste Überprüfung findet 5 Jahre nach

Vertragsschluss statt, danach jeweils frühestens 3 Jahre nach der letzten Anpassung.

5. Für Flächen, die über die Bezugsgröße 600 m2 hinausgehen und unbebaut sind (unrentierlicher Grundstücksanteil), ist der Erbbauzins schuldrechtlich um 50 % zu ermäßigen. Die Reduzierung entfällt, wenn das Erbbaurecht über die 600 m² hinaus bebaut wird oder für die Berechnung der baulichen Ausnutzung benötigt wird. Die Regelung ist entsprechend anzuwenden, wenn für einzelne Richtwertzonen andere Bezugsgrößen gelten.

6. Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechts ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 2 % des aktuellen Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechts ergibt. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.

7. Für im Haus lebende und kindergeldberechtigte Kinder ist der Erbbauzins schuldrechtlich um jeweils 10 %, maximal um 30 % zu ermäßigen. Die Anspruchsberechtigung ist alle drei Jahre nachzuweisen.

8. Der Erbbauzins ist schuldrechtlich um 50 % zu ermäßigen, wenn der/die im Haus lebende Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtige/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Anspruchsberechtigung ist alle drei Jahre nachzuweisen.

9. Voraussetzung für die Ermäßigungen gem. Ziffer 7 und 8 ist, dass die auf dem Erbbaurecht gelegene Immobilie weder in Gänze noch in Teilen an Dritte vermietet ist bzw. vom Erbbauberechtigten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und die im Haus lebenden Familienmitglieder kein weiteres Immobilienvermögen besitzen.

10. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, sind bei Verlängerung des Erbbaurechtes Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Die für das Erbbaurecht geltenden Konditionen sind auf die ggf. verringerte Grundstücksgröße anzuwenden.

11. Der schuldrechtlich ermäßigte Erbbauzins gem. Ziffer 5 – 8 (unrentierlicher Grundstücksanteil, Mischzins, Kinderrabatt, Wohnberechtigungsschein) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

12. Erbbauberechtigte, die bereits ein Verlängerungsangebot der Hansestadt zu den bisherigen Konditionen erhalten haben, können dieses noch innerhalb der bindenden Frist annehmen.

Ankauf des Grundstückes

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des Grundstückes zu geben.

13. Der Bodenwert berechnet sich auf Grundlage der aktuellen Version der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck.

a. Der für über 1.000 m2 hinausgehende Flächen angesetzte Bodenwert ist abweichend vom Gutachterausschuss ggü. dem Referenzwert von 600 m2 um 50 % reduziert (bisher 85 %).
b. Der Bodenwert wird gem. der Geschäftsanweisung über die Transparenz bei Grundstücksverkäufen (Ziffer 5 – Preisbildung) um 10 % erhöht.

14. Für den Fall, dass unbebaute Grundstücksteile zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden, ist eine durch Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI wertgesicherte Nachzahlungspflicht in Höhe der Differenz des Bodenrichtwertes nach Übergrößenberechnung und dem Bodenrichtwert ohne Übergrößenberechnung zu vereinbaren.

15. Der Hansestadt Lübeck ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle innerhalb von 10 Jahren einzuräumen.

16. Die Möglichkeit des Ankaufs durch den Erbbauberechtigten ist für 15 Jahre auszusetzen, nachdem

a. das Erbbaurecht auf das Grundstück herausgegeben wird.
b. das Erbbaurecht auf einen Dritten übertragen wird.

Ausnahmen sind für Erbbaugrundstücke außerhalb Lübecks sowie der Bürgerschaft zu begründenden Einzelfällen möglich.

17. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen und die planerische Möglichkeit besteht, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit der Anpassung des Erbbaurechts zum Zwecke der Grundstücksteilung für Nachverdichtung zu geben. Die für den Ankauf geltenden Konditionen sind auf die verringerte Grundstücksgröße anzuwenden.

18. Das Erbbaurecht auf die abgetrennte Fläche endet und ist für Nachverdichtung im Erbbaurecht wieder herauszugeben.

19. Kaufinteressenten, die bereits ein Kaufangebot der Hansestadt zu den bisherigen Konditionen erhalten haben, können dieses noch innerhalb der bindenden Frist annehmen.

Neu herausgegebene Erbbaurechte

Bei neu herausgegebenen Erbbaurechten sind die gleichen Konditionen wie für Verlängerungen anzuwenden.

Begründung:
Erfolgt mündlich.
Anlagen:

Ausschussmitglied

► Nr. VO/2023/11974-01
öffentlich

Lübeck, 09.03.2023

Interfraktioneller Antrag

Fraktionen:
Geschäftsstelle der Fraktion BÜ90 DIE GRÜNEN

Bearbeitung: Nicolas Döring (E-Mail: nicolas.doering@luebeck.de Telefon: 122-1041)

AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN), AM Lars Lehrke (DU), AM Bernhard Simon (CDU), AM Heike Stegemann (FDP), AM Volker Koß (GAL): AT zu Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.03.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, Erbbaurechte für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser ab sofort wie folgt neu zu ordnen.

Die Beschlüsse vom 28.04.2016 (VO 2015/03216 und VO 2016/03462) und vom 18.05.2017 (VO 2017/04955) werden aufgehoben und durch die nachfolgenden Eckpunkte ersetzt.

Verlängerung des Erbbaurechts

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechts zu geben.

1. Die Laufzeit der Verlängerung kann vom Erbbauberechtigten zwischen 30 und 99 Jahren unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte gewählt werden.

2. Der Erbbauzins ist dinglich auf 2 % des Bodenwertes festzusetzen.

3. Der Bodenwert berechnet sich auf Grundlage der aktuellen Version der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck.

4. Der Erbbauzins ist mit einer automatischen und dinglich gesicherten Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen. Der indexierte Erbbauzins darf in den ersten 20 Jahren 4 % des Ausgangsbodenwertes nicht

übersteigen, ab dem 21. Jahr erfolgt die Indexierung unbeschränkt. Bedingung der Anpassung des Erbbauzinses ist, dass der VPI mindestens um 10% gestiegen ist. Die erste Überprüfung findet 5 Jahre nach Vertragsschluss statt, danach jeweils frühestens 3 Jahre nach der letzten Anpassung.

5. Für Flächen, die über die Bezugsgröße 600 m2 hinausgehen und unbebaut sind (unrentierlicher Grundstücksanteil), ist der Erbbauzins schuldrechtlich um 50 % zu ermäßigen. Die Reduzierung entfällt, wenn das Erbbaurecht über die 600 m² hinaus bebaut wird oder für die Berechnung der baulichen Ausnutzung benötigt wird. Die Regelung ist entsprechend anzuwenden, wenn für einzelne Richtwertzonen andere Bezugsgrößen gelten.

6. Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechts ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 2 % des aktuellen Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechts ergibt. Diese Mischzinsregelung gilt nur für Erbbauverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren.

7. Für im Haus lebende und kindergeldberechtigte Kinder ist der Erbbauzins schuldrechtlich um jeweils 10 %, maximal um 30 % zu ermäßigen. Die Anspruchsberechtigung ist alle drei Jahre nachzuweisen.

8. Der Erbbauzins ist schuldrechtlich um 50 % zu ermäßigen, wenn der/die im Haus lebende Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtige/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Anspruchsberechtigung ist alle drei Jahre nachzuweisen.

9. Voraussetzung für die Ermäßigungen gem. Ziffer 7 und 8 ist, dass die auf dem Erbbaurecht gelegene Immobilie weder in Gänze noch in Teilen an Dritte vermietet ist bzw. vom Erbbauberechtigten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und die im Haus lebenden Familienmitglieder kein weiteres Immobilienvermögen besitzen.

9. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, sind bei Verlängerung des Erbbaurechtes Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Die für das Erbbaurecht geltenden Konditionen sind auf die ggf. verringerte Grundstücksgröße anzuwenden.

9. Der schuldrechtlich ermäßigte Erbbauzins gem. Ziffer 5 – 8 (unrentierlicher Grundstücksanteil, Mischzins, Kinderrabatt, Wohnberechtigungsschein) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

9. Erbbauberechtigte, die bereits ein Verlängerungsangebot der Hansestadt zu den bisherigen Konditionen erhalten haben, können dieses noch innerhalb der bindenden Frist annehmen.

Ankauf des Grundstückes

Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des Grundstückes zu geben.

13. Der Bodenwert berechnet sich auf Grundlage der aktuellen Version der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck.

a. Der für über 1.000 m2 hinausgehende Flächen angesetzte Bodenwert ist abweichend vom Gutachterausschuss ggü. dem Referenzwert von 600 m2 um 50 % reduziert (bisher 85 %).

a. Der Bodenwert wird gem. der Geschäftsanweisung über die Transparenz bei Grundstücksverkäufen (Ziffer 5 – Preisbildung) um 10 % erhöht.

14. Für den Fall, dass unbebaute Grundstücksteile zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden, ist eine durch Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI wertgesicherte Nachzahlungspflicht in Höhe der Differenz des Bodenrichtwertes nach Übergrößenberechnung und dem Bodenrichtwert ohne Übergrößenberechnung zu vereinbaren.

15. Der Hansestadt Lübeck ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle innerhalb von 10 Jahren einzuräumen.

16. Die Möglichkeit des Ankaufs durch den Erbbauberechtigten ist für 15 Jahre auszusetzen, nachdem

a. das Erbbaurecht auf das Grundstück herausgegeben wird.
a. das Erbbaurecht auf einen Dritten übertragen wird.

Ausnahmen sind für Erbbaugrundstücke außerhalb Lübecks sowie in der Bürgerschaft zu begründenden Einzelfällen möglich.

17. Kaufinteressenten, die bereits ein Kaufangebot der Hansestadt zu den bisherigen Konditionen erhalten haben, können dieses noch innerhalb der bindenden Frist annehmen.

Nachverdichtung

18. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen und die planerische Möglichkeit besteht, ist den Erbbauberechtigten die Möglichkeit der Anpassung des Erbbaurechts zum Zwecke der Grundstücksteilung für Nachverdichtung zu geben. Die für den Ankauf geltenden Konditionen sind auf die verringerte Grundstücksgröße anzuwenden

19. Das Erbbaurecht auf die abgetrennte Fläche endet und ist für Nachverdichtung im Erbbaurecht wieder herauszugeben.

Neu herausgegebene Erbbaurechte

Bei neu herausgegebenen Erbbaurechten sind die gleichen Konditionen wie für Verlängerungen anzuwenden.

Begründung:
Erfolgt mündlich.

Anlagen:

► ***Nr. VO/2023/11978***
öffentlich

Lübeck, 28.02.2023

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der Fraktion BÜ90 DIE GRÜNEN

Bearbeitung: Angela Fiorenza (E-Mail: Angela.Fiorenza@luebeck.de Telefon: 122-1040)

AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Parkhaus Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*	*Status*	*Zuständigkeit*
13.03.2023	*Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"*	*Öffentlich*	*zur Entscheidung*

Antrag:
Das Parkhaus auf dem Fahrenberg in Travemünde wird von der Hansestadt Lübeck nicht gebaut. Bereits geschlossene Verträge mit der KWL sind rückabzuwickeln.

Begründung:
Aufgrund der hohen Anzahl an Parkplätzen für Tagesgäste (ca. 2.800) ist für ein neues Parkhaus in Travemünde nur mit einer sehr geringen Auslastung zu rechnen. Die Verwaltung erwartet eine Jahresauslastung von nur 5 - 10%.

Entsprechend unwirtschaftlich wäre ein Parkhaus dort. Zur Zeit wird mit Baukosten von 6,5 Mio. Euro und einem jährlichen Verlust von rund 350.000 Euro im Durchschnitt der ersten 10 Jahre gerechnet, der vom städtischen Haushalt zu tragen wäre (VO/2022/11727-01).

Auch ökologisch und wirtschaftspolitisch ist ein solches Parkhaus nicht sinnvoll. Der zusätzliche Parkraum induziert mehr Verkehr von Tagesgästen, insbesondere an Spitzentagen, mit entsprechend negativen Folgen für das Urlaubserlebnis von Dauergästen, die einen deutlich höheren wirtschaftlichen Beitrag leisten.

Sinnvoller wäre es, zunehmend Anreize zu setzen, um die Anreise der Tagesgäste auf Bus und Bahn zu verlagern, vor allem weil Travemünde mit einem zunehmend besser angebundenen Bahnhof in unmittelbarer Strandnähe dafür hervorragende Voraussetzungen hat.

Anlagen:

Ausschussmitglied