



► Nr. VO/2025/14200
öffentlich

Lübeck, 15.04.2025

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

**Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet der Lübecker Altstadt
Aufhebungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.05.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
19.05.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet der Lübecker Altstadt“ (Anlage 1) wird aufgehoben. Hierzu wird die Aufhebungssatzung in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Für die Aufhebung einer Erhaltungssatzung ist kein Beteiligungsverfahren erforderlich.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Das Verwaltungsgericht Schleswig hat die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt vom 27. Februar 2020 (Erhaltungssatzung) im Rahmen einer Inzidentkontrolle für unwirksam erklärt.

Eine Inzidentkontrolle ist durchgeführt worden, weil die Hansestadt Lübeck die Erteilung eines Vorbescheides für die Umnutzung eines in der Lübecker Altstadt gelegenen Wohnhauses mit drei Wohneinheiten in Ferienwohnungen abgelehnt hat. Die Ablehnung wurde von der Hansestadt Lübeck damit begründet, dass das Vorhaben den Zielen der Erhaltungssatzung widerspreche. Hiergegen hat die betroffene Eigentümerin Klage beim Verwaltungsgericht Schleswig eingereicht.

Das Verwaltungsgericht Schleswig hat mit Urteil vom 19. Februar 2025 (Az.: 8 A 70/21) der Klägerin Recht gegeben und die Hansestadt Lübeck verpflichtet, einen Bauvorbescheid für die Umnutzung der Wohnungen in Ferienwohnungen zu erteilen.

Im Rahmen der inzidenten Prüfung der Erhaltungssatzung wurde vom Gericht insbesondere bemängelt, dass es der Stadt bei der Erhaltungssatzung augenscheinlich nicht um die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen gegangen sei, wie es das Baugesetzbuch erfordere, sondern ganz allgemein um den Erhalt von Wohnraum aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels. Zudem dürfe der mit der Erhaltungssatzung begründete Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich der Umnutzung von Wohnungen nicht auf die Umnutzung in Ferienwohnungen beschränkt werden, sondern müsse gemäß § 172 BauGB auch alle anderen Arten der Nutzungsänderung von Wohnungen umfassen.

Die Verwaltung erkennt die Unwirksamkeit der Satzung aus den vorgebrachten Gründen an und wird keine weiteren Rechtsmittel gegen das Urteil einlegen.

Auch wenn das VG Schleswig in dem zu beurteilenden Verfahren keine Nichtigkeitserklärung mit genereller Wirkung für die Erhaltungssatzung aussprechen konnte, hat die Entscheidung eine faktische Vorbildwirkung in Bezug auf den Umgang mit weiteren Anträgen auf die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen.

Unter Berücksichtigung der durch das Gericht festgestellten Mängel, die letztlich auch nicht durch eine vertiefende Untersuchung der Bevölkerungsstruktur im Hinblick auf die Neuaufstellung der Erhaltungssatzung behoben werden können, ist die Erhaltungssatzung zeitnah aufzuheben.

Anlagen:

- Anlage 1 Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt, die aufgehoben werden soll
- Anlage 2 Satzung zur Aufhebung der „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt“

Senatorin Joanna Hagen