



► **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

**Satzung der Hansestadt Lübeck**  
**zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**  
**gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches**  
**für das Gebiet der Lübecker Altstadt,**  
**die aufgehoben werden soll**

Auf Grund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObI. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2018 (GVObI. S. 6), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 27. Februar 2020 folgende Satzung erlassen:

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet der Lübecker Altstadtinsel zwischen den Wasserläufen der Kanal-Trave im Osten und der Stadt-Trave im Westen. Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

## § 2

### Erhaltungsgrund, Genehmigungsvorbehalt und Versagungsgründe

- (1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung in Ferienwohnen (Ferienwohnungen im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie Gästezimmer) von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 BauGB, wenn davon Wohnungen betroffen sind. Eine Genehmigungspflicht besteht auch für die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit sonstiger gewerblicher Nutzung in Ferienwohnen, wenn die gewerbliche Nutzung nach Inkrafttreten dieser Satzung aus Wohnnutzung entstanden ist. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die gemäß Landesbauordnung verfahrensfrei gestellt sind. Keine Genehmigungspflicht besteht zudem, wenn neuer oder zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

### **§ 3**

#### **Zuständigkeit**

- (1) Die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde der Hansestadt Lübeck, wenn für das Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, mit dieser.
- (2) Ist keine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung dennoch notwendige Genehmigung auf Antrag durch die Hansestadt Lübeck als Gemeinde erteilt.

### **§ 4**

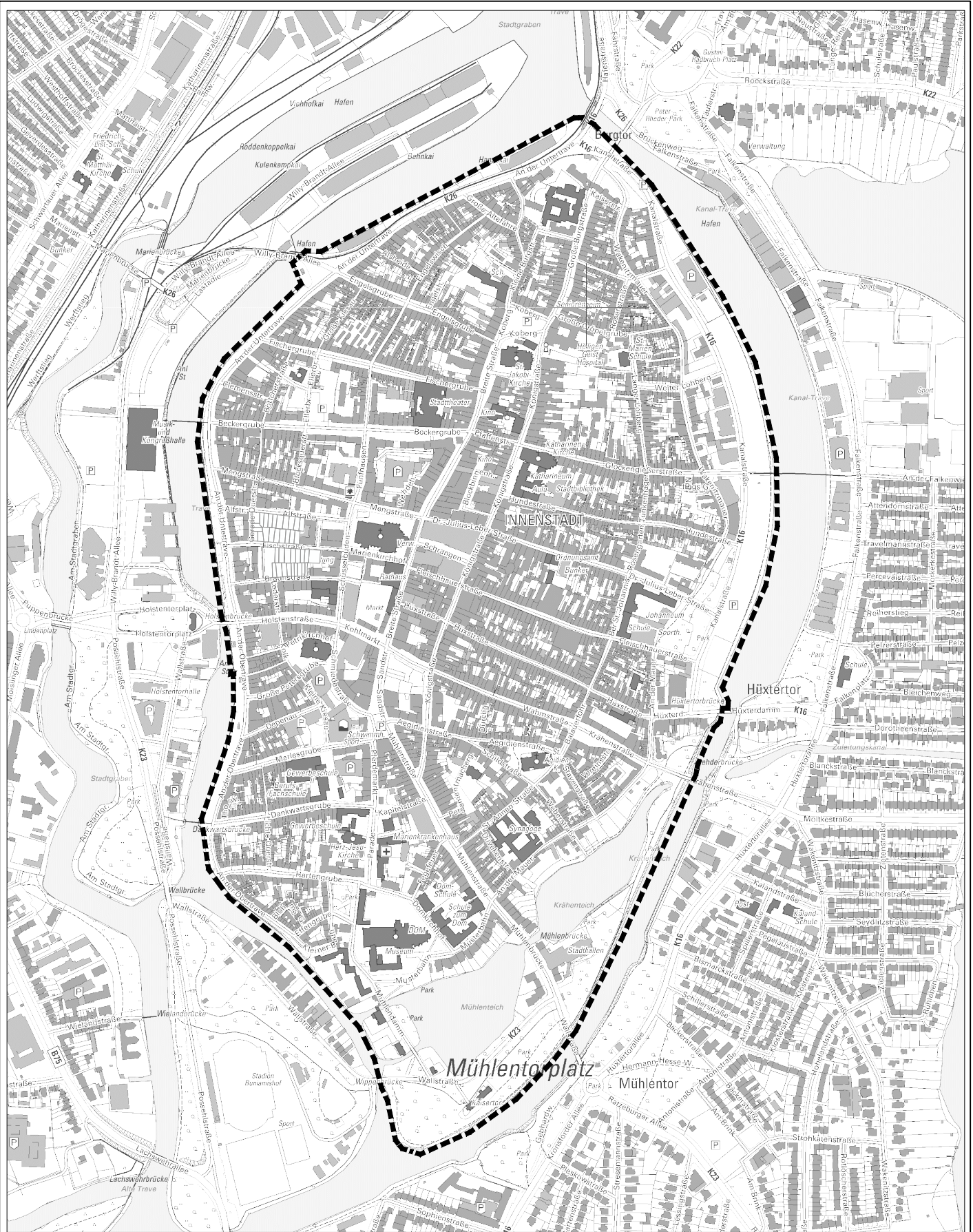
#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne des § 172 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Kraft.



Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt

■ ■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich

**Satzung der Hansestadt Lübeck  
zur Aufhebung der „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der  
Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches  
für das Gebiet der Lübecker Altstadt“ vom .....**

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... folgende Satzung erlassen:

**§ 1**

**Gegenstand der Satzung**

Die am 27.02.2020 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck für das Gebiet der Lübecker Altstadt beschlossene „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet der Lübecker Altstadt“ wird aufgehoben.

**§ 2**

**Inkrafttreten**

Diese Aufhebungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lübeck, den ....

Der Bürgermeister