



► Nr. VO/2025/14123-01
öffentlich

Lübeck, 03.12.2025

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Maria Laudan (E-Mail: maria.laudan@luebeck.de Telefon: 122-6127)

Antwort zur Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zum Bau von Wärmepumpen in Gebieten mit Erhaltungssatzung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.02.2026	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.02.2026	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) im Hauptausschuss am 25.03.2025 (VO/2025/14123)

In einem Onlinebeitrag von HL-live unter dem Titel „Lübecker CDU diskutierte über Energiepolitik“ heißt es:

„Auf die Frage von Christopher Lötsch an den Vertreter der Innung Sanitär Heizung Klima Lübeck, Henning Junghans, nach konkreten Vorschlägen zur Erleichterung des Einbaus von Wärmepumpen wünschte sich der Installateurmeister und Energieberater vor allem einfache Genehmigungsverfahren. ‚Warum soll bei kleineren Wärmepumpen, die zwar keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, aber in Gebieten mit Erhaltungssatzungen liegen, jede Wärmepumpe einzeln genehmigt werden müssen?‘“

Hierzu frage ich den Bürgermeister:

1. Trifft es zu, dass der Bau von Wärmepumpen, die keine baurechtliche Genehmigung benötigen, in Gebieten mit Erhaltungssatzungen dennoch genehmigungspflichtig ist?

Falls ja:

- a) Auf welcher rechtlichen Grundlage beruht diese Genehmigungspflicht?
 - b) In wie vielen Fällen wurde in den Jahren 2022 bis 2024 eine solche Genehmigung für den Bau einer Wärmepumpe beantragt?
 - c) Wie lange beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit eines Genehmigungsverfahrens?
 - d) In wie vielen Fällen wurde eine Genehmigung versagt?
2. Wie bewertet der Bürgermeister das Genehmigungserfordernis für Klimaschutzinvestitionen in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung vor dem Hintergrund der Zielsetzung, Lübeck bis 2035 klimaneutral zu machen?

3. Welche Rolle spielt das Klimaneutralitätsziel (bis 2035) in der Verwaltungspraxis bei der Entscheidung über Genehmigungen für Investitionen in Gebieten mit Erhaltungssatzungen?
4. Gibt es - abgesehen von Wärmepumpen - weitere Klimaschutzmaßnahmen, deren Investitionen in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung üblicherweise abgelehnt werden?
5. Die Bürgerschaft hat im Februar 2025 den Bürgermeister beauftragt, bis zum Sommer 2025 – zeitgleich mit der Transformations- und Ausbauplanung der Stadtwerke – ein Konzept vorzulegen, das unter anderem auflistet, welche Satzungen geändert werden müssen, um rechtliche Hürden für die Wärmewende abzubauen, sowie einen Fahrplan für die Umsetzung enthält.
Beabsichtigt der Bürgermeister in diesem Zusammenhang auch die Überprüfung bestehender Erhaltungssatzungen?

Antwort:

1. *Trifft es zu, dass der Bau von Wärmepumpen, die keine baurechtliche Genehmigung benötigen, in Gebieten mit Erhaltungssatzungen dennoch genehmigungspflichtig ist?*

Antwort:

Ja. In Erhaltungsgebieten unterliegen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Diese Genehmigungspflicht besteht unabhängig davon, ob eine Maßnahme nach Landesbauordnung bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei ist.

Die Erhaltungssatzung stellt dabei eine besondere städtebauliche Schutzregelung dar, die die bauplanungsrechtliche Situation überlagert (BVerwG, Beschluss vom 03.12.2002 – 4 B 47/02, NVwZ-RR 2003, 259). Grundsätzlich sind alle Maßnahmen genehmigungspflichtig, die geeignet sind, das jeweilige Erhaltungsziel zu beeinträchtigen (BVerwG, Urteil vom 18.06.1997 – 4 C 2/97, NVwZ 1998, 503).

- a) *Auf welcher rechtlichen Grundlage beruht diese Genehmigungspflicht?*

Antwort:

- § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
(Städtebauliche Erhaltungssatzung – Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebiets)
- § 173 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB
(Vorgaben zur Anwendung und Ausgestaltung der Erhaltungsgenehmigung)
- § 59 Abs. 2 LBO SH
(Hinweis auf fortbestehende öffentlich-rechtliche Anforderungen trotz Genehmigungsfreiheit)
§ 59 Abs. 2 LBO SH stellt klar, dass eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfreiheit nach §§ 60–62 LBO SH nicht von der Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften befreit, insbesondere nicht von der Genehmigungspflicht nach dem BauGB.

- b) *In wie vielen Fällen wurde in den Jahren 2022 bis 2024 eine solche Genehmigung für den Bau einer Wärmepumpe beantragt?*

Antwort:

Es wurden 6 Vorhaben zum Bau einer Luft-Wärmepumpe im 173er Verfahren im Zeitraum 2022 – 2025 beantragt.

c) *Wie lange beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit eines Genehmigungsverfahrens?*

Antwort:

Die gesetzliche Genehmigungsfrist beträgt 4 Wochen.

d) *In wie vielen Fällen wurde eine Genehmigung versagt?*

Antwort:

Die Genehmigung wurde in keinem Fall versagt.

2. *Wie bewertet der Bürgermeister das Genehmigungserfordernis für Klimaschutzinvestitionen in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung vor dem Hintergrund der Zielsetzung, Lübeck bis 2035 klimaneutral zu machen?*

Antwort:

Die Stadt Lübeck verfolgt das Ziel, bis 2035 klimaneutral zu werden. Der Einsatz klimafreundlicher Heiztechnologien wie Wärmepumpen ist dafür ein zentraler Baustein. Gleichzeitig dient die städtebauliche Erhaltungssatzung dem Schutz historisch gewachsener Stadtgebiete und basiert auf den Vorgaben des § 172 BauGB.

In den Erhaltungssatzungen ist das Schutzziel, die zu schützende „städtebauliche Eigenart“ des Gebietes, beschrieben. Ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist eine Einzelfallentscheidung und wird im Antragsverfahren geprüft.

Mit dem im EEG von 2023 eingeräumten überragenden Interesse von Anlagen für erneuerbare Energien sind Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch PV-Anlagen und Wärmepumpen regelmäßig hinzunehmen. Die Gestaltung ist dabei aber in Erhaltungssatzungsgebieten abzustimmen. Daher ist der Einbau von Wärmepumpen in Erhaltungsgebieten grundsätzlich genehmigungspflichtig. Diese Pflicht stellt eine notwendige Abwägung zwischen Klimaschutz und Stadtbildpflege dar. Die Stadt strebt dabei eine zügige, unbürokratische Genehmigungspraxis an, um klimafreundliche Investitionen nicht zu behindern.

Durch gestalterische Leitlinien, frühzeitige Beratungen und standardisierte Verfahren sollen Genehmigungsprozesse weiter beschleunigt und vereinfacht werden, um den Klimaschutz mit den Erhaltungszielen in Einklang zu bringen.

3. *Welche Rolle spielt das Klimaneutralitätsziel (bis 2035) in der Verwaltungspraxis bei der Entscheidung über Genehmigungen für Investitionen in Gebieten mit Erhaltungssatzungen?*

Antwort:

Das Ziel der Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein, stellt einen zentralen öffentlichen Belang dar und fließt entsprechend in die verwaltungspraktische Abwägung bei Genehmigungen in Erhaltungsgebieten ein. Bei Entscheidungen über Investitionen wie den Einbau von Wärmepumpen wird der Klimaschutz systematisch berücksichtigt und in Relation zu den Zielen des städtebaulichen Erhaltungsschutzes gesetzt. Die Verwaltung verfolgt das Ziel, genehmigungsrechtliche Verfahren sachgerecht, zügig und möglichst unbürokratisch zu gestalten, um klimafreundliche Maßnahmen nicht unnötig zu erschweren. Gleichzeitig wird auf eine gestalterisch verträgliche Umsetzung geachtet, um die Eigenart historisch gewachsener Quartiere und sensibler Stadtbereiche zu wahren. Die Verwaltungspraxis zielt somit auf eine ausgewogene Berücksichtigung von Klimaschutz und Stadtbildpflege, im Sinne einer integrierten, zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

4. *Gibt es - abgesehen von Wärmepumpen – weitere Klimaschutzmaßnahmen, deren Investitionen in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung üblicherweise abgelehnt werden?*

Antwort:

Nein, grundsätzlich werden Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen – auch in Erhaltungsgebieten – nicht pauschal abgelehnt. Maßnahmen zur energetischen Sanierung können in der Regel unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben realisiert werden. Bereits vor Antragsstellung oder im Rahmen des Antragsverfahrens erfolgt regelmäßig eine lösungsorientierte Abstimmung mit der Verwaltung. Dabei werden gegebenenfalls Anpassungen vorgenommen, um den Anforderungen der Erhaltungssatzung gerecht zu werden und die Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen. Ziel ist es, Klimaschutz und Erhaltungsinteressen miteinander zu vereinbaren.

5. *Die Bürgerschaft hat im Februar 2025 den Bürgermeister beauftragt, bis zum Sommer 2025 – zeitgleich mit der Transformations- und Ausbauplanung der Stadtwerke – ein Konzept vorzulegen, das unter anderem auflistet, welche Satzungen geändert werden müssen, um rechtliche Hürden für die Wärmewende abzubauen, sowie einen Fahrplan für die Umsetzung enthält.*

Beabsichtigt der Bürgermeister in diesem Zusammenhang auch die Überprüfung bestehender Erhaltungssatzungen?

Antwort:

Alle Erhaltungssatzungen wurden inhaltlich geprüft und sind geeignet, um auf deren Grundlage Anlagen rechtlich beurteilen zu können. Die Genehmigungspraxis kann hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung im Rahmen des § 172 BauGB angepasst werden, ohne dass die Satzungen geändert werden müssen.

Analog zum Solarleitfaden erarbeiten die verantwortlichen Bereiche 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, 4.491 Archäologie und Denkmalpflege sowie 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz momentan eine Grundlage für eine einheitliche Genehmigungspraxis für Wärmepumpen in Erhaltungssatzungsgebieten und der Altstadt. Zudem werden unterstützend zusätzlich komprimierte Handreichungen für den Antragstellenden zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen