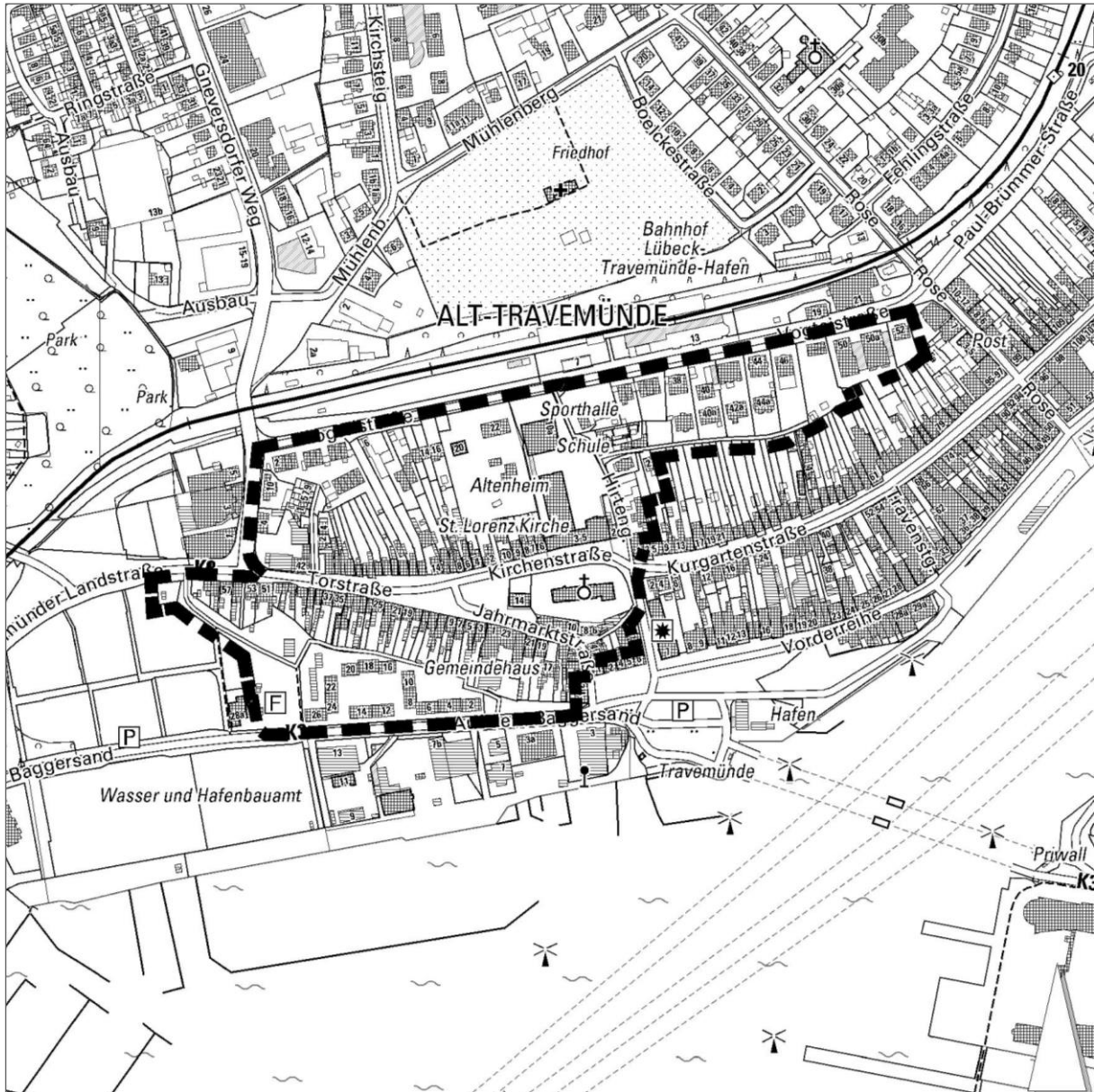


BEGRÜNDUNG

zum

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

Ausfertigung



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 |

1.2 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 Freizeit-zwecke 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 ungebremsen 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 32.40.00 – 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 Nordstrand 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.

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:innen-gruppen 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 Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen sowie die Errichtung von neuen (Wohn-)Gebäuden mit Ferienwohnungen oder auch von Hotels und Pensionen kann bauplanungsrechtlich nur durch die Steuerung über Bebauungspläne erreicht werden.

Rechtswirksame Bebauungspläne

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 Umwandlung in Ferienapartments ausgeschlossen werden.

Der Erhalt des Gebietscharakters der überplanten Wohngebiete soll durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes sichergestellt werden. Dabei geht es gleichermaßen um den Ausschluss der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen wie um den Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben bei der Errichtung neuer (Wohn-)Häuser.

Darüber hinaus soll künftig auch die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitz 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 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 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 Fremdenverkehrsatzung 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 Bestandsschutz).

Dieser Bestandsschutz gilt auch dann, wenn für die entsprechenden Nutzungen bisher keine Baugenehmigungen erteilt wurden, die Nutzung aber zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig war (materieller Bestandsschutz).

Für Hotels und Pensionen kann in der Regel von einer entsprechenden Baugenehmigung und damit von formellem Bestandsschutz ausgegangen werden. Die überwiegende Anzahl der Ferienwohnungen fällt aufgrund der in den meisten Fällen nicht vorhandenen Baugenehmigung unter den materiellen Bestandsschutz. Ausgeübte Nebenwohnnutzungen waren bisher in Wohngebäuden grundsätzlich und ohne Einschränkung als Unterart des Wohnens zulässig und genießen somit uneingeschränkt (materiellen) Bestandsschutz.

Keinen Bestandsschutz haben lediglich:

- Ferienwohnungen oder sonstige Beherbergungsbetriebe, die im Bereich bestehender Bebauungspläne liegen, die Ferienwohnungen bzw. Beherbergungsbetriebe bereits abschließen (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, dass solche Wertminderungen im Einzelfall anzunehmen sind, bedingen sie jedoch keine Entschädigungen für den Ausschluss zulässiger Nutzungen, da die gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu beachtende Plangewährleistungsfrist von 7 Jahren im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.40.00 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 geplant werden sollen, also die Wohngebiete direkt im Anschluss an die Schwerpunktbereiche für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung an Ostsee und Trave (siehe 1.2 und 2.2).

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

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

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

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

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

Bedenken bei der Sicherung von Leitungsrechten durch die Entsorgungsbetriebe sind unbegründet, da kein neues oder zusätzliches Baurecht durch diesen Bebauungsplan geschaffen

wird und die Prüfung einer gesicherten Erschließung weiterhin im Rahmen der erforderlichen Bewertung und Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgt.

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

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Unter Berücksichtigung von Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, wurde der Bebauungsplan 32.40.00 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 Bestandsschutz 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 substantiell 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 Wohngebiet 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.

Die Bürgerschaft hat am 30.03.2023 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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.

L. S.

Lübeck, 13.07.2023

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Joanna Hagen
Senatorin

gez. Karsten Schröder
Bereichsleiter