

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	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. 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 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 32.42.00 – 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 Achterdeck 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 2 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 Geltungsbereich 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 verteilen 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 Abschluss 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 32.42.00 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 Fremdenverkehrssetzung 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 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

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 Schwerpunktgebiete 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 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 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. 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 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 fallen 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 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. Untertypen 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 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 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 Nebenwohnungen 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 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 Bestandschutz 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 Bestandsschutz für ausgeübte Nutzungen darstellt.

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.

L. S.

Lübeck, 13.07.2023

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Joanna Hagen
Senatorin

gez. Karsten Schröder
Bereichsleiter

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.