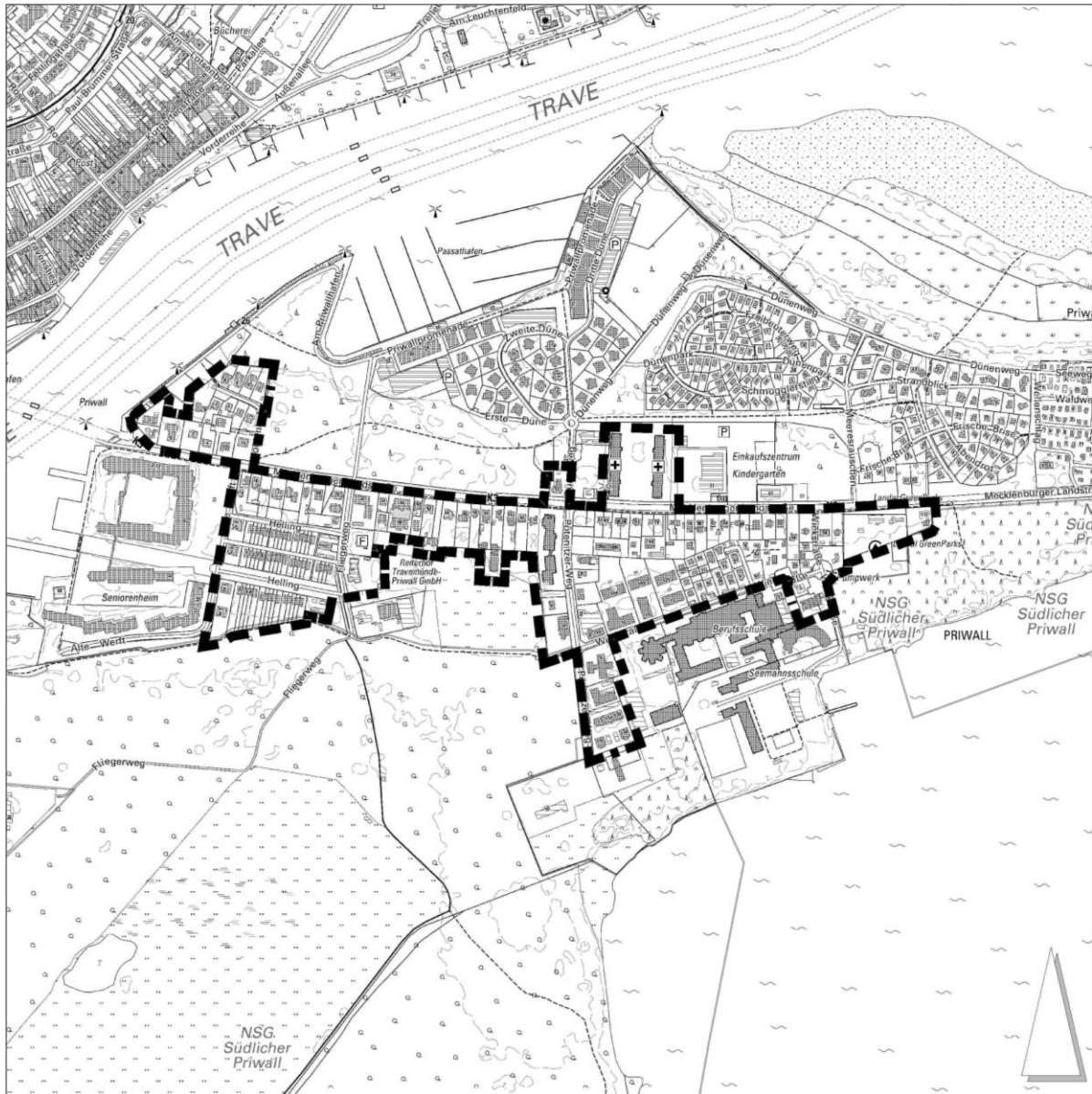


# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – einschließlich Änderung der Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00-I

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	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	11
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	11
3.6	Masterplan Travemünde	12
3.7	Touristisches Entwicklungskonzept Lübeck und Travemünde 2030 (TEK)	12
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.	Inhalt der Planung	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
5.1.2	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	16
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. Einleitung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

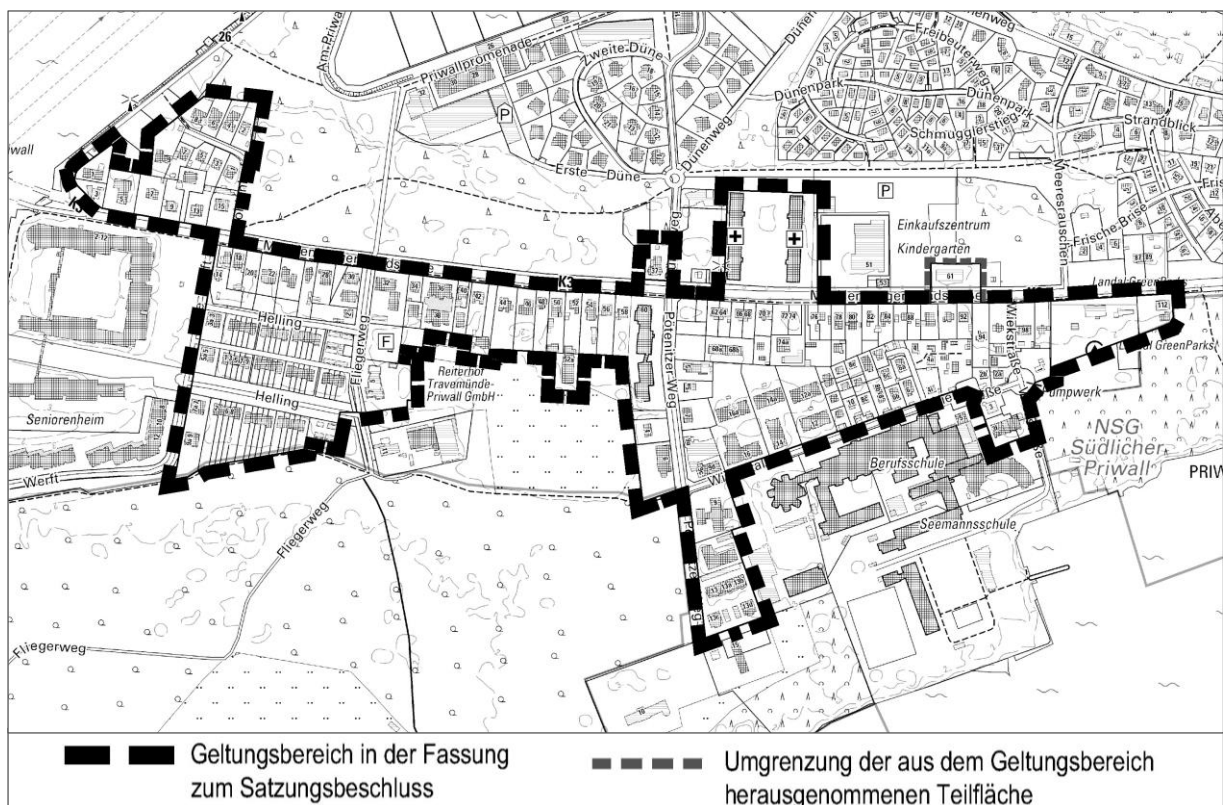
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Priwall. Bei den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Wohngebiete, die an Schwerpunktbereiche des Fremdenverkehrs einschließlich Fremdenbeherbergung an Ostsee und Trave anschließen und die daher einem erhöhten Umnutzungsdruck zu Ferienwohnen und Nebenwohnen unterliegen.

Der ca. 18,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 umfasst die auf der Halbinsel Priwall gelegenen Wohngebiete beiderseits der Mecklenburger Landstraße. Der Bebauungsplan schließt Teilflächen des Bebauungsplans 33.36.01 – Priwall-Werft / Rosenhof – sowie kleine Teilflächen der Bebauungspläne 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – und 33.37.00 – Priwall-Sportboothafen, Teilbereich I – ein.

Das Plangebiet wird im Norden weitgehend durch die Mecklenburger Landstraße begrenzt. Abweichend davon schließt das Plangebiet auch die nördlich dieser Straße gelegenen Wohngrundstücke Mecklenburger Landstraße 37 und 41-47 sowie das Wohngebiet um den Kohlenhof ein. Im Süden geben Außenbereichsflächen (Wald, Reiterhof, Weide- und Brachflächen) sowie das Grundstück der Handwerkskammer den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze vor. Im Osten grenzt die Seniorenwohnanlage am Traveufer (Rosenhof) und der Kohlenhofkai an das Plangebiet an.

Das Plangebiet erstreckt sich in einer Ausdehnung von ca. 500 m in Nord-Süd und ca. 1.200 m in Ost-West-Richtung.

Abweichend vom Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 nicht mehr den Bebauungsplan 33.06.00 – Mecklenburger Landstraße 49-67 – ein, da hier die Plangewährleistungsfrist von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht abgelaufen ist.



## 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 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof – 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohnge-

bieten nach § 4 BauNVO nicht allgemein zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise zugelassen werden können und es sich beim Ausschluss von Nebenwohnungen lediglich um eine Unterart der weiterhin allgemein zulässigen Wohnnutzung handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Gleiches gilt für die Änderung der bestehenden qualifizierten Bebauungspläne 33.05.00 und 33.36.01, in denen die Wohngrundstücke jeweils als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt sind.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.37.00 gelegenen Baugrundstücke stellt sich die Situation insofern anders dar, weil die überplanten Baugrundstücke entgegen ihrer tatsächlichen Wohnnutzung als Mischgebiete gemäß § 6 festgesetzt sind. Da die für den Mischgebietscharakter erforderliche nahezu gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe hier aufgrund der 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 einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB auszugehen, sodass Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe auch hier nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die vorgesehenen Einschränkungen für Ferien- und 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 Beherbergungsbetrieben 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

Folgende teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans liegenden vorhandenen Bebauungspläne werden durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen geändert bzw. ergänzt.

33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 –

33.36.01 – Priwall-Werft / Rosenhof –

33.37.00 – Priwall-Sportboothafen, Teilbereich 1 –

Bei diesen bestehenden qualifizierten Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit ansonsten nach den nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Anfang des 20. Jh. war der Priwall weitgehend unbebaut. Ein großer Teil der villenartigen Bebauung südlich der Mecklenburger Landstraße entstand in den 20er und 30er Jahren. Die sonstige überwiegende Bebauung stammt aus der Nachkriegszeit.

Das Plangebiet setzt sich aus verschiedenen Wohngebieten zusammen. Am westlichen Rand nördlich der Mecklenburger Landstraße befindet sich die kleine Wohnsiedlung Kohlenhof bestehend aus 10 eingeschossigen Einfamilienhäusern, die bis auf einen Flachdachbau mit Satteldächern errichtet wurden. Entlang der Mecklenburger Landstraße stehen an dieser Stelle mehrere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach. Am Westende bilden zwei dieser Gebäude den Fährvorplatz auf dem ein Buspavillion mit Friseur und öffentlicher Toilette steht.

Das Südwestende des Plangebiets wird von einer homogenen zweigeschossigen Wohnsiedlung gebildet. Am Westrand entlang der Straße Alte Werft stehen vier Punkt-Mehrfamilienwohnhäuser mit Walmdächern. Östlich davon befindet sich eine Reihenhaussiedlung mit Satteldächern um die Straße Helling.

Südlich entlang der Mecklenburger Landstraße ist die Bebauung im Westen noch überwiegend von sehr heterogener Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Giebel- und Traufständigkeit wechseln sich ab, es herrschen Satteldächer vor. In den letzten Jahren wurden einige größere Mehrfamilienhäuser teilweise mit Flachdach errichtet. An der Kreuzung Mecklenburger Landstraße/Pötenitzer Weg/Dünenweg befindet sich in der Südwestecke ein Suchttherapie-Zentrum und gegenüber ein einzelnes Mehrfamilienhaus. Auf der Nordseite der Mecklenburger Landstraße östlich des Dünenwegs folgt dann ein Parkhaus für die Ferienhaussiedlung im Norden außerhalb des Plangebiets, anschließend folgt östlich das alte Priwall-Krankenhaus, das aktuell als Lager genutzt wird, dann ein großer Lebensmittelmarkt mit Parkplatz, ein Wohnmobilstellplatz und schließlich ein einzelnes Mehrfamilienhaus.

Südlich der Mecklenburger Landstraße östlich des Pötenitzer Wegs sind zwei neue Mehrfamilienhäuser gebaut worden. Anschließend folgen entlang der Straße zunächst trauf- dann giebelständig fast durchgängig Einfamilienhäuser. Am östlichen Ende befindet sich zunächst ein Campingplatz und schließlich ein letztes Wohnhaus vor dem Wald mit großem eingeschossigem Nebengebäude, das als Restaurant genutzt wurde.

Südlich jenseits der Randbebauung der Mecklenburger Landstraße befindet sich ein sehr heterogenes Wohngebiet. Entlang des Pötenitzer Wegs und am Westteil der Wiekstraße besteht dieses aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern und leicht geneigten Walmdächern am Pötenitzer Weg sowie Satteldächern an der Wiekstraße. Der Ostteil nördlich der Wiekstraße ist mit einer sehr kleinteiligen und dichten Einfamilienhaussiedlung bebaut. Ein Bereich ist hier mit homogenen kleinen kubischen Häusern mit Flachdach bebaut. Weiter östlich ist eine kleine Wochenendhaussiedlung integriert. Am südöstlichen Ende der Wiekstraße befindet sich noch ein freistehendes Einfamilienhaus sowie eine Reihenhaussiedlung. Außerhalb des Plangebiets südlich der Wiekstraße liegt ein großer Berufsschulkomplex.

Andere Nutzungsarten neben Wohnen und gewerblichen Ferienwohnungen sind im Plangebiet kaum vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein Restaurant, eine Bäckerei mit Bistro und einen Friseursalon am Fährplatz sowie eine Segelmacherei, eine Werbeagentur und die Naturwerkstatt Priwall.

Nutzungen für den Gemeinbedarf sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schulen und Kindergärten befinden sich auf der anderen Travesseite, ebenso wie das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde (Vorderreihe) mit seinen Geschäften und Angeboten der Nahversorgung. Der Naturstrand Priwall befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m.

Im Plangebiet ist von ca. 70 bis 80 Ferienwohnungen und –häusern auszugehen (siehe 2.2). Mit genauer Lage ermittelt wurden etwa 50 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 130 gemeldete Nebenwohnungen (Stand 05.2022).

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines Ferienhauses für die Dauer von 12 Monaten bis zum 25.11.2023 zurückgestellt (VO/2022/11580).

## **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 v.a. 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 33.10.00 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. 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 33.10.00 wurde die Anzahl der Ferienwohnungen überschlägig (durch Auswertung der Kurbetriebestatistik, von Internetportalen und örtliche Begehung) mit 70 bis 80 Ferienwohnungen ermittelt. Der Anteil von Ferienwohnungen liegt mit ca. 15 % im Plangebiet weit über dem Travemünder Durchschnitt von 8,5 %. Die amtliche Meldestatistik weist zudem mit Stand 05/2022 rund 130 gemeldete Nebenwohnungen für das Plangebiet aus, was einem Anteil von 26 % entspricht, der ebenfalls deutlich über dem Travemünder Durchschnitt von 15 % liegt.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 befinden sich überwiegend im Privateigentum.

### **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

#### Überwiegend unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 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 als allgemeine Wohngebiete nach § 4 der BauNVO einzustufen. Die Zulässigkeitsprüfung für Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart ist in diesen Fällen die gleiche wie bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

In allgemeinen Wohngebieten können Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Versagung ist jedoch nur dann möglich, wenn der Gebietscharakter durch die Zulassung neuer Ferienwohnungen 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

Die bestehenden Bebauungspläne setzen in den Änderungsbereichen innerhalb des Plangebiets die Baugrundstücke überwiegend als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO oder als Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO fest. Ferienwohnungen werden in den Festsetzungen der Bebauungspläne für die Änderungsbereiche 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 der planungsrechtlichen Einstufung von Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 (WA), als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (WA) oder als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 (MI) und den diesbezüglichen Festsetzungen in den betreffenden Bebauungsplänen.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 33.10.00 gelten bereits die Bebauungspläne 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 –, 33.36.01 – Priwall-Werft / Rosenhof – und 33.37.00 – Priwall-Sportboothafen; Teilbereich I –, die vollständig oder in Teilen in den Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00 einbezogen werden.

Der Bebauungsplan 33.36.01 setzt die in den Geltungsbereich des B-Plans 33.10.00 aufgenommenen Wohnbaugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Durch den Ausschluss sämtlicher in § 4 Abs. 3 BauNVO genannter Nutzungen sind hier Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe unzulässig.

Das in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 aufgenommene Wohngrundstück Mecklenburger Landstraße 37 setzt der B-Plan 33.05.00 ebenfalls als WA fest, hier jedoch ohne den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und sonstigen gewerblichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, sodass Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes hier ausnahmsweise zugelassen werden können. Unter Berücksichtigung der im übrigen Plangebiet des B-Plans 33.05.00 festgesetzten Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung soll hier jedoch von der Ausnahmeregelung kein Gebrauch gemacht werden.

Die im Geltungsbereich der Bebauungspläne 33.37.00 gelegenen wohngenutzten Baugrundstücke südlich der Wiekstraße (beiderseits der Handwerkskammer) werden entgegen der ausschließlichen Wohnnutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da die für den Mischgebietscharakter erforderliche nahezu gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe hier aufgrund der ausschließlichen Wohnnutzung realistischer Weise nicht hergestellt werden kann, ist eine weitgehend gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Zudem ist die Abweichung zwischen der gemäß der 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. Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ist daher – wie bei den Gebieten nach § 34 BauGB – von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB auszugehen, sodass Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe auch hier nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die vorgenannten Bebauungspläne unterscheiden 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 das Plangebiet teilweise als gemischte Bauflächen und teilweise als Wohnbaufläche dar. Vor dem Hintergrund dass Teile der ursprünglich zur gemischten Baufläche gehörenden Flächen des ehemaligen Priwall-Krankenhauses im Zuge der 124. Änderung des FNP (Sonderbaufläche für Nahversorgungseinrichtungen, Bootslager und Stellplätze) aus der Darstellung gemischter Bauflächen entfallen ist und die Baugrundstücke südlich der Mecklenburger Landstraße als nahezu ausschließlich wohngenutzte Teile der gemischten Baufläche anzusehen sind, entspricht die beabsichtigte Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten auf gemischten Bauflächen des FNP dem Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB.

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).

#### **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 33.10.00 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 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 33.10.00 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 33.10.00 ist für die bisher unbepflanzten 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 die teilweise im Plangebiet liegenden Geltungsbereiche der qualifizierten Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00- ist der Bebauungsplan 33.10.00 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 Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe sowie für Nebenwohnungen besteht. Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf setzt der Bebauungsplan hingegen nicht fest.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur werden sämtliche Baugrundstücke im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans 33.10.00 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für die bisher im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB gelegenen Grundstücke wie für die Grundstücke in den Änderungsgebieten bestehender Bebauungspläne.

Die Festsetzung des bisher unbepflanzten Grundstücks Mecklenburger Landstraße 41-47 (zuletzt durch das Stadtarchiv genutzte Teile des ehemaligen Priwall-Krankenhauses) als WA

trägt der beabsichtigten Umnutzung der Bestandsgebäude als Wohngebäude Rechnung. Das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück soll dementsprechend in Kürze für eine Wohnnutzung ausgeschrieben werden.

Für die im Änderungsbereich des Bebauungsplans 33.36.01 gelegenen Baugrundstücke (Bereich zwischen den Straßen Alte Werft und Fliegerstraße) bleibt die bisherige WA-Festsetzung unverändert. Gleiches gilt für das Grundstück Mecklenburger Landstraße 37, das im Änderungsbereich des B-Plans 33.05.00 liegt.

Für die wohngenutzten Grundstücke südlich der Wiekstraße (im Änderungsbereich des B-Plans 33.37.00) werden die bisherigen Festsetzungen als Mischgebiete nach § 6 BauNVO durch den Bebauungsplan 33.10.00 in WA-Festsetzungen geändert wird.

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 wohnungsnah Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote weiterhin geschaffen werden können.

Die im Fliegerweg gelegenen Grundstücke der freiwilligen Feuerwehr werden 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, das insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Für die zwischen den Straßen Alte Werft und Fliegerweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.36.01 gelegenen Baugrundstücke galt dieser Ausschluss schon mit dem bestehenden Bebauungsplan. Für die Änderungsbereiche der B-Pläne 33.05.00 und 33.37.00, die Ferienwohnungen bisher nicht ausgeschlossen haben, 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 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 Einfamili-

enhäusern 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 5.1.2).

#### **5.1.2 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. 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 Fremdenverkehrssatzung 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 überwie-

gend 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, 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 ausschließen (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. 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 33.10.00 überschritten ist. Dies gilt gleichermaßen für das nach § 34 BauGB bestehende Planungsrecht für bisher unbeplante Bereiche wie für die Änderungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne 33.05.00, 33.36.01 und 33.37.00-I.

Zur Vermeidung potenzieller Entschädigungsforderungen nach § 42 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.06.00, dessen Plangewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00 herausgenommen.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Der Bauausschuss hat am 07.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans 32.42.00 – 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 von einigen Eigentümer:innen Bedenken zum Ausschluss von Nebenwohnen vorgebracht und mittelbar Ausnahmeregelungen für bestehende Eigentumsverhältnisse angeregt. Diese Anregungen werden durch Aufnahme einer entsprechenden Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen berücksichtigt (siehe unten sowie unter 5.1.2)

#### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil durch die Aufstellung und Änderung dieser Bebauungspläne keine neuen oder zusätzlichen Baurechte begründet 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 vorgebracht wurden, wurde der Entwurf des Bebauungsplans 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 selbst, als auch einen erweiterten Bestandschutz für die Übertragung von Nebenwohnnutzungen im engeren Familienkreis (siehe 5.1.2).

#### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan 33.10.00 wurde gemeinsam mit den Bebauungsplänen 32.40.00, 32.41.00 und 32.42.00, 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 33.10.00 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 33.10.00 mit den gleichen Regelungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen aufgestellt wurden (B-Pläne 32.40.00, 32.41.00 und 32.42.00). 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 33.06.00 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 33.10.00 nicht erforderlich, da die Herausnahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 33.06.00 keine substantiell inhaltlichen Auswirkungen auf das übrige Plangebiet hat. Für den Bebauungsplan 33.06.00 wird nach Ablauf der 7-Jahres-Frist zu prüfen sein, inwieweit eine einfache Änderung des Bebauungsplanes zum Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen in dem Wohngebiet noch erforderlich ist.

Der am Fliegerweg gelegene Feuerwehrstandort, der im Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung noch (als weiße Fläche) unbepplant war, wird im Sinne der vollständigen Überplanung der Baugrundstücke im Plangebiet in die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes einbezogen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebietes 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,

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag

Joanna Hagen  
Senatorin

Im Auftrag

Karsten Schröder  
Bereichsleiter