

# **Satzung der Hansestadt Lübeck**

## **zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen für Teilbereiche im Stadtteil Travemünde**

**vom 25. Juni 1990**

**Rechtskraft: 11.07.1990**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für folgende Bereiche des Stadtteils Travemünde

- Gemarkung Travemünde, Flur 3
- Gemarkung Gneversdorf, Flur 3, Flurstücke 128/44, 130/44, 44/44 u. 129/44.

Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

### **§ 2**

#### **Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG)
- Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
- Wohnungserbbaurechten, Teilerbbaurechten (§ 30 WEG)
- Dauerwohnrechten, Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB.

Über eine Genehmigung entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Begründung**

Die Bürgerschaft hat am 24.11.1988 unter TO 11 den Aufstellungsbeschuß für eine Satzung nach § 22 BauGB für einen Teilbereich von Lübeck–Travemünde gefasst.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist der Karte (s. Anlage 1) zu entnehmen.

Auf der Grundlage der Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 Abs. 1 BauGB vom 09.02.1988 werden die Gemeinden ermächtigt, in den von dieser Rechtsverordnung erfassten Gemeindegebieten die Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr zu sichern. Dem Gemeinden wird eingeräumt, einen Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz einzuführen (WEG; §§ 1, 30 u. 31). Veräußerungen bestehender Rechte der genannten Art werden vom Genehmigungsvorbehalt erfasst.

Mit dieser Regelung kann die Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr in den genannten Gebieten und damit ihre städtebauliche Funktion erhalten werden, die z. B. durch ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen beeinträchtigt wird. Werden Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt und als Zweitwohnungen genutzt, besteht die Gefahr, dass sie dem Fremdenverkehr nicht mehr oder überwiegend nicht mehr zur Verfügung stehen. Ein starker Besatz an Zweitwohnungen in Gebieten, deren Infrastruktur auf den Fremdenverkehr ausgerichtet ist und welche kostenintensiv von den Gemeinden vorgehalten werden muss, führt zu Fehlbelastungen dieser Einrichtungen und zu Imageverlusten, die schließlich den Ruf eines Kurortes gefährden. Diese Gefahr ist auch für das Kur- und Seebad Lübeck–Travemünde gegeben.

Die Sicherung der Zweckbestimmung Fremdenverkehr soll dadurch gewährleistet werden, dass die Eintragung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz in das Grundbuch die Vorlage eines Genehmigungsbescheides oder eines Negativattestes voraussetzt (§ 22 Abs. 7 BauGB). Das Wirksam werden eines Genehmigungsvorbehaltes setzt einerseits den Erlass einer Rechtsverordnung der Landesregierung – wie bereits geschehen – und andererseits den Erlass einer entsprechenden Gemeindegatsung voraus.

Es liegt grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde, ob und für welche Grundstücke sie einen Genehmigungsvorbehalt einführt. Auch bei Verabschiedung einer Satzung wird ein allgemeines Verbot für den Bau oder für die Errichtung von Eigentumswohnungen in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB nicht gedeckt. Ziel der Satzung ist also kein

genereller Ausschluss von nicht fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen, sondern die Möglichkeit, diese im Einzelfall auszuschließen. Der Gemeinde verbleibt damit also auch nach in Kraft treten einer Satzung ein erheblicher Handlungsspielraum.

Voraussetzung für den Erlass einer Satzung nach § 22 BauGB ist die Zweckbestimmung des betreffenden Gebietes für den Fremdenverkehr. Sie umfasst nur solche Gebiete, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind. Der Untersuchungsbereich für die Bestandsaufnahme privater und öffentlicher Einrichtungen der Fremdenverkehrsinfrastruktur ist in der Karte (s. Anlage 1) zeichnerisch dargestellt.

Das Seebad Travemünde wurde 1802 gegründet und ist nach Heiligendamm/Doberan, gelegen in der DDR, der älteste und traditionsreichste Badeort an der Ostseeküste. Das Seebad entwickelte sich im Anschluss an das historische Fischerei- und Hafentädtchen Travemünde auf einer vorgeschobenen Strandplatte, begrenzt durch einen Förderhang und den Mündungsbereich der Trave. Die ersten Einrichtungen des Seebades waren der bis heute prägende landschaftsbetonte Kurpark mit Kurhaus, konzipiert durch den Architekten Lillie, sowie Logierbetrieben und fußläufigen Alleen. Im Laufe des 19. Jhd. kamen die Wasserpromenaden, das Casino, weitere Hotels sowie gastronomische Einrichtungen und Handelsbetriebe hinzu.

Mit dem Bau des Strandbahnhofs um die Jahrhundertwende und dem Anschluss an das Schienennetz erhielt das Seebad entscheidende Wachstumsimpulse. Die weitere städtebauliche Entwicklung folgte dem Strandverlauf. Es entstand eine Villenkolonie im typischen Stil der Bäderarchitektur der Jahrhundertwende nach Entwürfen des Architekten Hermann Muthesius. Travemünde entfaltete sich in den zwanziger Jahren zu einem bedeutenden Seebad mit bestem Ruf weit über die Landesgrenzen hinaus. Erst in den siebziger Jahren verzeichnete Travemünde mit dem Bau des Großhotels Maritim und dem Strandbadzentrum mit seinen umfangreichen Kurmitteleinrichtungen erneut einen kräftigen Wachstumsimpuls.

Der Mittelpunkt des Kur- und Seebades Travemünde ist bis heute der gesamte zentrale Kurbereich mit Kurhaushotel, Casino, Strandbahnhof und Maritimkomplex.

Dazu gehört auch die prachtvolle Kaiserallee mit einer Konzentration an Hotels und Pensionsbetrieben kleinerer und mittlerer Größenordnung.

Die jüngere Entwicklung des Fremdenverkehrs in Travemünde ist durch einen Rückgang der gewerblichen Übernachtungszahlen bei gleichzeitiger Zunahme von Zweitwohnungen gekennzeichnet. Ein im Auftrag der Hansestadt Lübeck durch das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut München 1987 vorgelegte Gutachten zur künftigen Fremdenverkehrsentwicklung in Travemünde kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass positive Steue-

rungsansätze nur dann zu erwarten sind, wenn der zentrale Kurbereich und die anschließenden Gebiete mit Kaiserallee, Bertlingstraße/Strandbahnhof sowie der gesamte Maritimkomplex mit Uferzone und Leuchtenfeld verstärkt Fremdenverkehrsfunktion übernehmen und zusätzliche Aktivitäten konzentrieren. Dazu gehören primär die Ausweitung des gewerblichen Beherbergungsangebotes sowie eine Unterbindung des gegenwärtigen Strukturwandels in Richtung Zweitwohnungen.

Der Satzungsbereich ist in dem von der Bürgerschaft am 07.09.1989 beschlossenen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Kurbetrieb dargestellt. Das Gebiet dient überwiegend der Nutzung durch Fremdenverkehrsbetriebe und fremdenverkehrsbezogene Infrastruktureinrichtungen (s. Anlage 2). Wie jedoch aus der Karte (s. Anlage 3) ersichtlich wird, ist der Prozess der Umwandlung des Gebietes von der Fremdenverkehrsfunktion zur „Zweitwohnungsfunktion“ bereits im fortgeschrittenen Stadium.

Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, diesen Prozess zu stoppen und den für das Ostseebad Travemünde wichtigen Bereich für eine geordnete städtebauliche und fremdenverkehrliche Entwicklung zu sichern.

Die Bildung von Wohnungseigentum und die sich anschließende Nutzung als Zweitwohnsitz führt zu einer Verminderung des Potentials an Ferienwohnungen.

Aufgrund von Zielsetzungen der Landesplanung und den Aussagen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck kann dieses fehlende /vermindernde Potential nicht durch Neubebauung ausgeglichen werden.