

**B-Plan 33.10.00 – Mecklenburger Landstraße /
Kohlenhof – einschl. der Änderung der B-Pläne
33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 der
Hansestadt Lübeck
- Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als
Nachbargemeinde -**

Organisationseinheit:

Fachbereich IV

Datum

20.10.2022

Bearbeitung:

Stefanie Müller

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf	Information OHNE Beratung
	Gemeindevertretung Selmsdorf	Information OHNE Beratung

Sachverhalt

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt für den Bereich um die Mecklenburger Landstraße und die Straße Kohlenhof im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Priwall die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weitgehenden Ausschluss neuer Ferienwohnungen im Gebäudebestand wie im Neubau zur Sicherung der Wohnfunktion der überplanten Wohngebiete. Darüber hinaus soll die neue Nutzung von Wohnungen und bestehenden Ferienwohnungen als Nebenwohnungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

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 –, 33.06.00 – Mecklenburger Landstraße 49 – 67 – und 33.37.00 – Priwall-Sportboothafen, Teilbereich I – ein.

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.

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 ungebremsten Fortsetzung der Entwicklung der Charakter der betreffenden Gebiete als reine oder allgemeine Wohngebiete gefährdet.

Es soll nun ein Gesamtkonzept für die planerische Steuerung von Ferien- und Nebenwohnungen in Travemünde entwickelt werden, 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 aufzustellenden Bebauungsplänen.

Die vollständigen Entwurfsunterlagen des o. g. Bebauungsplanes liegen in der Zeit vom

05. Oktober 2022 bis einschließlich 04. November 2022 während der Dienststunden im FB IV – Bauen und Gemeindeentwicklung – des Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, Zimmer 205, öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

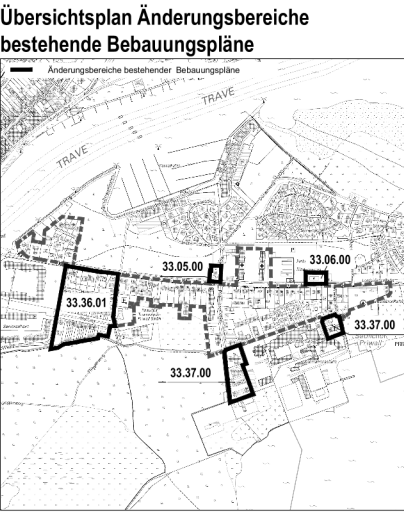
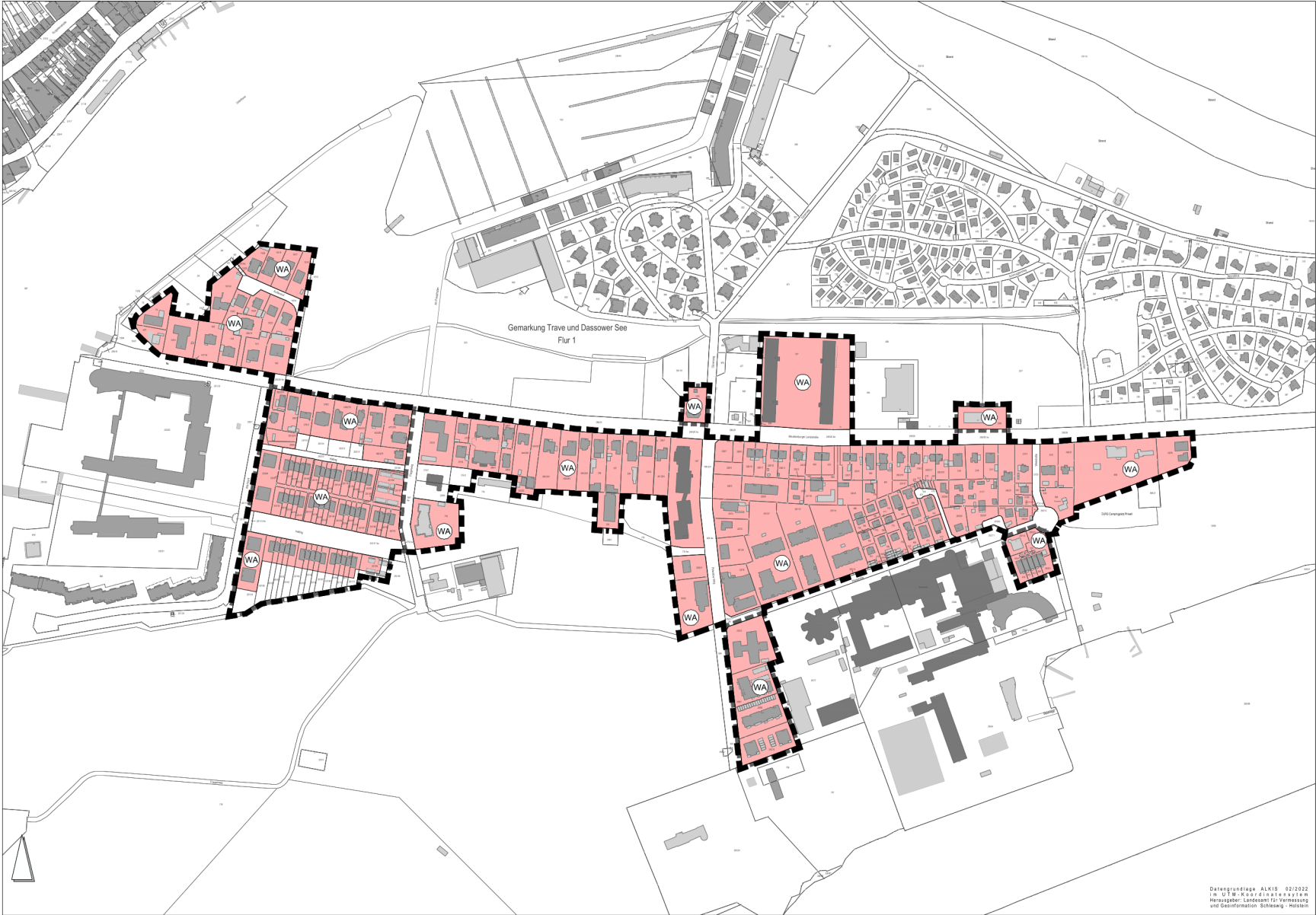
Zusätzlich sind die auszulegenden Planunterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseiten der Hansestadt Lübeck unter der Adresse: <https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren.html> zur Einsichtnahme eingestellt.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Selmsdorf unterrichtet und um Äußerung bis **spätestens zum 04. November 2022** gebeten.

Anlage/n

1	B-Plan 33.10.00 "Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof" - Planzeichnung (A3) (öffentlich)
---	--

33.10.00 - Mecklenburger Landstraße / Kohlenhof - einschließlich Änderung der Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



Übersichtsplan Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne

Änderungsbereiche bestehender Bebauungspläne

33.05.00 33.06.00 33.36.01 33.37.00

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bebauungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 105).

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Änderungsbereiche bestehende Bebauungspläne 33.05.00, 33.06.00, 33.36.01 und 33.37.00 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

vorhandene Bebauung

Flurstücknummer

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Datengrundlage ALKIS 02/2022
i.d. UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schöneweg - Hohen