

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Haupt- und Finanzausschusses		
des Stadtentwicklungsausschusses	12. Juni 2014	9
der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und Parkplatz vor dem "Haus des Gastes";

Änderung der Bebauungspläne Nr. 12 und 60

A) SACHVERHALT

Mit Schreiben vom 01.06.2012 beantragte die HVB GmbH & Co. KG, das südliche Teilstück des Parkplatzes vor dem „Haus des Gastes“, welches seit Jahren als Wohnmobilstellplatz genutzt wird, nach dem Straßen- und Wegegesetz einzuziehen.

Die vorgenannte Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 12 als öffentlicher Parkplatz gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 11 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt und gilt somit gemäß § 21 Abs. 4 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) durch ein förmliches Verfahren aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften als gewidmet. Die Einziehung dieser Fläche würde eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) voraussetzen. Vor dem Hintergrund, dass der B-Plan Nr. 12 hinsichtlich der Zulässigkeit von Hauptwohnsitzen geändert werden sollte, war beabsichtigt, die Änderungen in einem zusammenhängenden Verfahren im Jahr 2013 durchzuführen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist jedoch aufgrund rechtlicher Problematiken hinsichtlich der beabsichtigten Zulassung der Nutzung „Dauerwohnen“ und „Ferienwohnen“ in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex ins Stocken geraten. Eine Lösung ist noch nicht in Sicht.

Die HVB GmbH & Co. KG beantragte daraufhin mit Schreiben vom 30.04.2014, für die Einziehung dieser Parkplatzflächen aus Gründen der Rechtsicherheit eine gesonderte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 durchzuführen. In der Begründung

wird ausgeführt, dass gerade im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 zur Verlagerung des Wohnmobilstellplatzes auf die sogenannte „Nordweide“ die Einziehung der öffentlichen Parkplatzflächen vor dem „Haus des Gastes“ unabdingbar sind.

B) STELLUNGNAHME

Mit Schreiben vom 21.08.2012 beantragte die HVB GmbH & Co. KG die Teileinziehung nach dem Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein der Parkplatzfläche für Wohnmobile vor dem „Haus des Gastes“. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche/Parkplatz“ dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 12 als öffentlicher Parkplatz gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 11 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Insofern gilt der Parkplatz gemäß § 21 Abs. 4 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) durch ein förmliches Verfahren aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften (BauG und BNVO) als gewidmet. Die Einziehung der Fläche würde somit eine vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 12 nach § 13 BbauG voraussetzen.

Der B-Plan Nr. 12 sollte hinsichtlich der Zulässigkeit von Hauptwohnsitzen im Sondergebiet Kur geändert werden. Aus Kostengründen wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, beide Änderungen in einem zusammenhängenden Verfahren im Jahr 2013 durchzuführen. Dies wurde mit Schreiben vom 21.08.2012 so auch der HVB mitgeteilt. Die Änderung des B-Planes Nr. 12 hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzung „Dauerwohnen“ konnte im Jahr 2013 nicht abgeschlossen werden, da aufgrund aktueller Rechtsprechung mehrerer Verwaltungsgerichte die parallele Nutzung von „Dauerwohnen“ und „Ferienwohnen“ in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex für nicht zulässig erachtet haben. Hier kann momentan nur abgewartet werden, ob diese Rechtsauffassung durch höhere Gerichtsbarkeit aufrechterhalten wird.

Zwischenzeitlich ist das Grundstück „Nordweide“ am 05.03.2013 durch die Stadt Heiligenhafen in einem Zwangsversteigerungsverfahren ersteigert worden. Die Stadtvertretung beschloss in ihrer Sitzung am 12.12.2013, für den B-Plan Nr. 60 (Nordweide) eine 1. Änderung vorzunehmen um planungsrechtlich die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes vorzubereiten. Die Umsetzung des Projektes soll durch die HVB erfolgen.

Mit der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes auf dem Gelände der Nordweide ist es aus Sicht der Verwaltung nicht mehr erforderlich, den bisherigen Alternativstandort für Wohnmobile auf der Parkplatzfläche vor dem „Haus des Gastes“ aufrechtzuerhalten. Einhergehend mit den umfangreichen Projekten zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Heiligenhafen ist auch im Bereich des Ferienparks mit einem höheren Besucheraufkommen zu rechnen, sodass ausreichende Parkflächen erforderlich sind. Eine Änderung des B-Plan Nr. 12 in diesem Bereich mit der Intention, die Flächen der Öffentlichkeit zu entziehen, würde aus Sicht der Verwaltung den städtebaulichen Zielen entgegenstehen. Vor einer endgültigen Entscheidung sollte die Planung des Wohnmobilstellplatzes auf der „Nordweide“ durch die HVB vorgestellt werden.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN


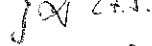
Keine.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Vor einer endgültigen Entscheidung, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das südliche Teilstück des Parkplatzes vor dem „Haus des Gastes“ durchzuführen, ist die HVB GmbH & Co. KG zu bitten, den Planungsstand für den Wohnmobilstellplatz auf der „Nordweide“ vorzustellen und zu erläutern.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	