

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
X	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	23. NOV. 2017	10
	<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Innenstadtbereich“ einschließlich der jeweils 1. Änderung der Bebauungsplangebiete Nr. 68 (teilweise), Nr. 71, Nr. 86 und Nr. 87 (teilweise)**

**A) SACHVERHALT**

Im Rahmen der letzten umfassenden BauGB/BauNVO Novelle hat der Gesetzgeber eine umfassende Neuregelung zum Umgang mit dem Ferienwohnen getroffen. In der BauNVO wird nach § 13 der § 13 a Ferienwohnungen eingefügt, der diese Nutzung definiert und ihre ausnahmsweise oder allgemeine Zulässigkeit in den verschiedenen Baugebietstypen (§§ 2 bis 7 BauNVO) regelt. Ferienwohnungen gehören danach zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“, zu den „sonstigen Gewerbebetrieben“ oder zu den „kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ bzw. den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“. § 13 a ist vom Gesetzgeber als rechtliche Klarstellung aufgenommen worden und wird ohne Übergangsvorschriften wirksam. Das Gesetz ist am 13.05.2017 in Kraft getreten.

Das bedeutet Ferienwohnungen werden neben dem Dauerwohnen grundsätzlich zulässig und diese Einordnung tritt rückwirkend ein.

Damit sind zukünftig eingehende Bauanträge für die Nutzungsumwandlung von bestehenden Wohnungen zu Ferienwohnungen oder für die neue Errichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen in Wohn- und Mischgebieten, unabhängig ob es sich um einen Antrag nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ oder nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ handelt, grundsätzlich genehmigungsfähig und positiv zu behandeln.

Für die Innenstadt von Heiligenhafen werfen die mit der Gesetzesänderung ermöglichte potenzielle Umnutzung vorhandenen Wohnraums zu Ferienwohnungen sowie die Neuanlage von Ferienwohnungen/ Gebäuden mit Ferienwohnungen eine Problemlage für die städtebauliche

Ordnung und Entwicklung in diesem Quartier auf. Es drohen städtebauliche Spannungen durch den nicht erwünschten Entzug von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung, durch den Verlust bezahlbaren Wohnraums für Einwohner, durch steigende Boden- und Mietpreise und durch die fehlende Ausnutzung vorhandener Infrastruktur aufgrund von Ferienwohnungs-Leerstand/-Nichtnutzung in der Nebensaison.

## **B) STELLUNGNAHME**

Von Seiten der Verwaltung wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB für die Innenstadt empfohlen, in dem geregelt wird, wie der Umgang mit Ferienwohnungen in diesem Quartier im Einzelnen gestaltet werden soll. Die Festsetzungsmöglichkeiten reichen von „allgemein zulässig“, „ausnahmsweise zulässig“ bis „nicht zulässig“ und können durch die Feinsteuerungsinstrumente nach § 1 Abs. 5-9 BauNVO weiter präzisiert werden.

Auf die rechtlichen Ausführungen von Herrn Wefers vom Planungsbüro Seebauer, Wefers & Partner in der Sitzung der Lenkungsgruppe am 26.10.2017, die der Vorlage beigelegt sind, wird verwiesen.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, weil die Grundzüge der Planung, das ist die bisher ausgeübte Genehmigungspraxis bezüglich Ferienwohnungen, nicht berührt ist. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Plangebiet umfasst ca. 29 ha und ist der anliegenden Abbildung zu entnehmen.

## **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

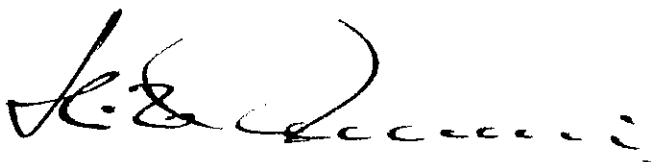
Die Kosten für die Bauleitplanung sind durch die Stadt Heiligenhafen zu tragen. Die Kosten für die planerische Unterstützung zum Aufstellungsbeschluss belaufen sich auf ca. 3.000,00 EUR, die bereits im 1. Nachtrag zum Haushaltsjahr 2017 bereitgestellt wurden. Für den Bebauungsplan insgesamt entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 80.000 €, die im Haushalt für das Haushaltsjahr 2018 bereitzustellen sind.

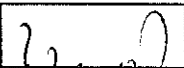
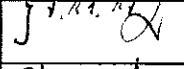

## **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Für das „Gebiet westlich Sundweg, südlich Wilhelmplatz, beidseitig Weidestraße, nördlich Postlandstraße, nördlich Weidestraße, östlich Schulstraße, westlich Reiferbahn, beidseitig Schmiedestraße, nördlich Schmiedestraße, östlich Bergstraße, östlich Lauritz-Maßmannstraße, südlich Am Strande, südlich Werftstraße, nördlich Wilhelmplatz), einschließlich der

jeweils 1. Änderung der Bebauungsplangebiete Nr. 68 (teilweise), Nr. 71, Nr. 86 und Nr. 87 (teilweise)“ wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB der einfache Bebauungsplan Nr. 92 „Innenstadtbereich“ mit folgendem Planungsziel im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt:

- Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen durch Festsetzungen zur Art und ggf. Maß der baulichen Nutzung; weitgehender Ausschluss bzw. Feinsteuerung der Nutzungsart „Ferienwohnungen“ nach den §§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Stadtplanungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
  3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  4. Die Planungskosten sind im Haushalt für das Haushaltsjahr 2018 bereitzustellen.

  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

- Rechtslage
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO seit der BauGB-Novelle 2017 zulässig

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.

Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

- Rechtslage
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO seit der BauGB-Novelle 2017 zulässig

ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt: nicht nur Ferienwohnungen (für Erholungszwecke), auch allgemein für Freizeit, Urlaub

die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit: Abgrenzung zu Beherbergungsbetrieben, auf die Unterkunft bezogene Serviceleistungen

Klarstellung: Ferienwohnungen gehören zu den Gewerbebetrieben und sind deshalb grundsätzlich zulässig

nicht störenden Gewerbebetrieben: in Kleinsiedlungsgebiete, reinen und allgemeinen Wohngebieten als Ausnahmen zulässig

oder zu den Gewerbebetrieben: in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, Kerngebieten allgemein zulässig



- Rechtslage
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO seit der BauGB-Novell 2017 zulässig
  - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung: z.B. Einliegerwohnungen, städtebaulich nicht störend
  - zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes: mit Serviceleistungen
  - oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes: mit Serviceleistungen



## Heiligenhafen Ferienwohnen Innenstadt

- Zusammenfassung Rechtslage
- Ferienwohnungen gehören zu den Gewerbebetrieben und sind deshalb grundsätzlich zulässig
- § 13a BauNVO (Ferienwohnungen ) gilt unmittelbar in den Gebieten nach § 34 Abs. 1 BauGB
  - > Innenstadt Heiligenhafen
- Abgrenzung zu Sondergebieten die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete § 10 BauNVO) und sonstige Sondergebieten für Fremdenbeherbergung (§ 11 BauNVO)
  - > Marina Resort



## Heiligenhafen Ferienwohnen Innenstadt

- Problem Ferienwohnen
- Steigende Anzahl von Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen in Heiligenhafen
- Ursachen
  - Bessere Ertragschancen als bei regulärer Vermietung von Wohnraum
  - Möglichkeit die Mietpreise besser an die Marktentwicklung anpassen zu können als bei dauerhafter Vermietung
  - Anlagedruck durch Investitionsnotwendigkeiten in Immobilien
  - Heiligenhafen wird unter den touristischen Destinationen neuerdings wahrgenommen und ist noch vergleichsweise preiswert.





## Heiligenhafen Ferienwohnen Innenstadt

- **Problem Ferienwohnen**
- **Folgen**
  - teilweise extrem steigende Boden- und Mietpreise
  - Verdrängung Einheimischer durch Reduzierung des Wohnraumangebots
  - Verlust von bezahlbaren Wohnungen für Einheimische
  - Verlust von Hauptwohnsitzen der Erwerbstätigen
  - Zunahme von Verkehr durch Einpendler
  - fehlende Ausnutzung vorhandener Infrastruktur, z.B. Schulen
  - Ausbildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen
  - Leerstand außerhalb der Saison
  - bei Zweitwohnungen Nichtnutzung über große Abschnitte des Jahres
  - Reduzierung von Steuereinnahmen, Zuweisungen
  - Negative Auswirkungen auf innerstädtischen Einzelhandel
  - Umstrukturierung des Einzelhandels
  - städtebauliche Spannungen



- Handlungserfordernis
  - § 13 a BauNVO gilt seit dem 13.05.2017, es gibt keine Überleitungsvorschrift.
  - Wenn den nachteiligen Folgen begegnet werden soll besteht ein Planungserfordernis.
  - Planungserfordernis besteht auch für unbeplante Innenbereiche (§ 34 BauGB)
- > Innenstadt Heiligenhafen



- Handlungserfordernis
  - „Einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB und Veränderungssperre Nach § 14 BauGB
  - Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die ... allgemein zulässig sind... nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1(5) BauNVO)
  - B-Plan darf nicht verhindern sondern er muss positiv städtebaulich begründen (§ 1(9) BauNVO)
    - . Das bedeutet nach § 1 BauGB:
      - nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten
      - eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten
      - Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
      - Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
      - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
      - Gewährleistung sozialgerechter Bodennutzung
      - Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigen

**SWUP GmbH**  
**Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation**  
Dipl.-Ing. Karl Wefers, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Harksheider Weg 115c  
25451 Quickborn

Telefon: 04106 7668880  
Telefax: 04106 7668881  
mail: [swup.sh@swup.de](mailto:swup.sh@swup.de)  
Internet: [www.swup.de](http://www.swup.de)

Sämtliche von SWUP GmbH erarbeiteten Inhalte, Konzepte und sonstige Werke bleiben geistiges Eigentum von SWUP GmbH. Sämtliche Nutzungsrechte erbrachter Leistungen verbleiben ebenfalls bei SWUP GmbH, soweit vertraglich nicht anders geregelt. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind lediglich mit schriftlicher Einwilligung von SWUP GmbH zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zur Illustration oder zur Verdeutlichung von Planungsgedanken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die SWUP GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die SWUP GmbH.

