

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
<b>der Stadtvertretung</b>	07. 12. 2017	12

- 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-Maßmann-Straße, 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	} 22.11.18
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	8/n. Dann