

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 11.11.2014
Entscheidendes Gremium: <b>Bau-</b> und Planungsausschuss	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:
<b>Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes Hafenquartier Warnemünde im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 01.W.141 "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde", MI 3", Rostock, Zum Zollamt 6, Az.: 00771-14</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
09.12.2014	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Diedrichshagen (1)
09.12.2014	Bau- und Planungsausschuss
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB für das Bauvorhaben "Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes Hafenquartier Warnemünde im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 01.W.141 "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde", MI 3", Rostock, Zum Zollamt 6, Az.: 00771-14 wird erteilt.

Beschlussvorschriften: § 7 Abs. 5 Hauptsatzung der Hansestadt Rostock

**Sachverhalt:**

- § 7 Abs. 5 der Hauptsatzung der Hansestadt Rostock erfordert für Bauvorhaben ab 500.000 EUR Rohbausumme die Entscheidung des Oberbürgermeisters über das „Einvernehmen der Gemeinde“ im Einvernehmen mit dem Bau- und Planungsausschuss.
- Bauplanungsrechtlich besteht Genehmigungsfähigkeit.

**Finanzielle Auswirkungen:** keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: keiner

Roland Methling

**Anlagen:**

Anlage 1 (Kurzbeschreibung) und 1x Lageplan, 1x Ansicht in Papierform, Format A4

Anlage 2 (Planzeichnungen im Original): 1x Lageplan, 6x Grundrisse, 2x Schnitte, 2x Ansichten

Anlage 3 detaillierte Betriebsbeschreibung



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

Ansicht Nord-Ost  
(Innenhof)

B	09.09.2014	EG gem. Stpl. Doppelparkern geändert, Nebengeb. eingefügt	CN	Butz
A	19.05.2014	Fenster auf Achse J und F geändert	CN	Butz
INDEX	DATUM	BESCHREIBUNG / ÄNDERUNG	SEZ.	BEARB.
ENTWURFSVERFASSER	Projektmanagement Rostock GmbH Am Strande 2b 18055 Rostock Telefon: 0381 - 208730 Fax: 0381 - 20873-20 Info@pm-rostock.de, www.pmr-rostock.de			
BAUHERR	Immobilienverwaltung Köster & Nissen GbR Grubenstrasse 48 18055 Rostock			BESTÄTIGUNG BAUHERR:
BAUVORHABEN	Hafenquartier Warnemünde; Neubau eines Wohn- & Geschäftsgebäudes B-Plan Nr.01.W.141 "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"			
PLANINHALT	Ansicht Süd-Ost Ansicht Süd-West Ansicht Nord-Ost (Innenhof)			BEARBEITER Butz GEZEICHNET Albert/ Nentwig
PHASE	GENEHMIGUNGSPLANUNG			BLATTMAß DIN A1 MAßSTAB 1:100
PLANNUMMER	G_AN_01_B			DATUM 27.02.2014





Ansicht Nord-West



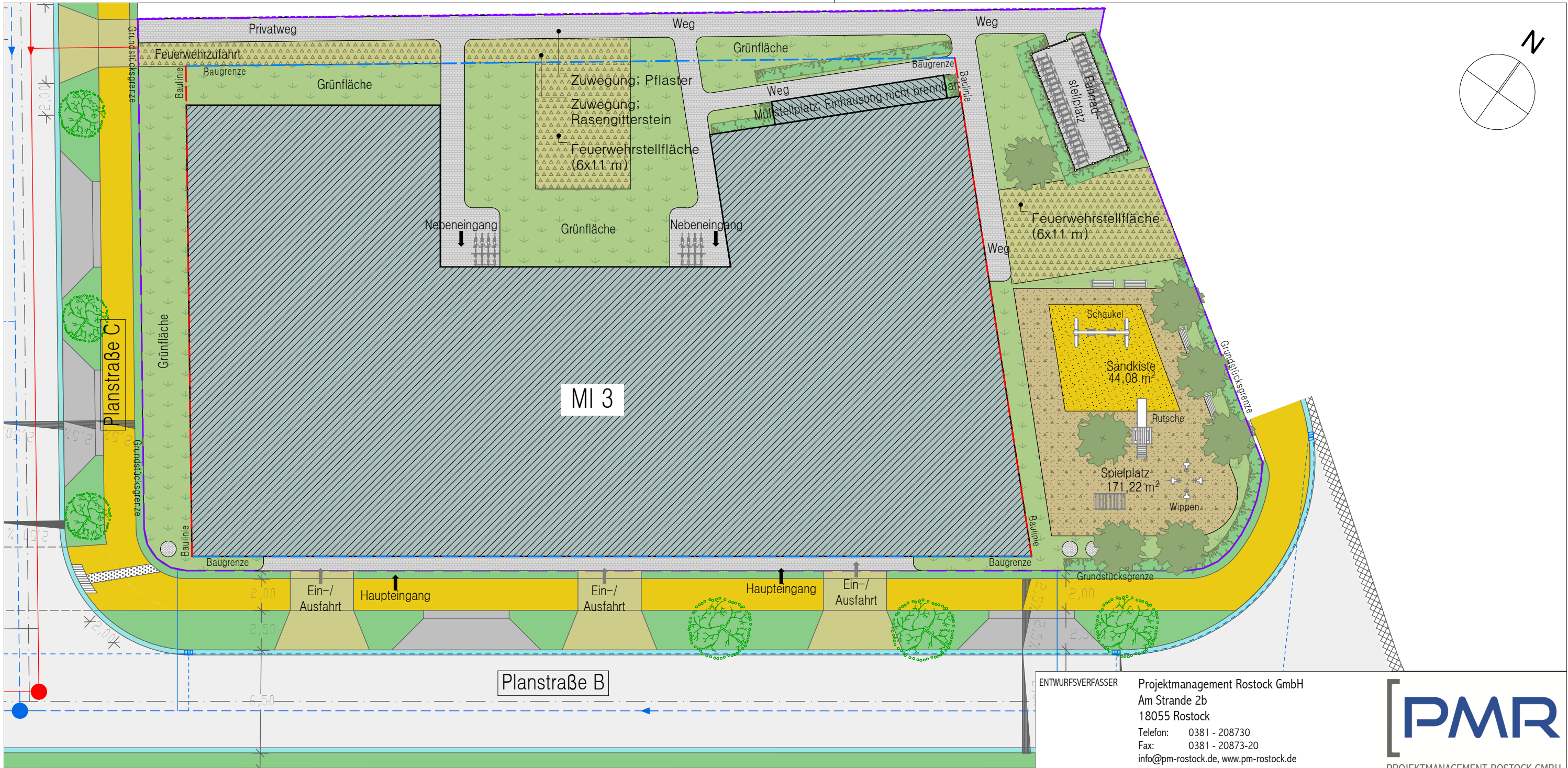
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West  
(Innenhof)

B	09.09.2014	EG gem. Stpl. Doppelparkern geändert, Nebengeb. eingefügt	CN	Butz
A	19.05.2014	Fenster im 1. und 2. OG zwischen Achse J und F geändert	CN	Butz
INDEX	DATUM	BESCHREIBUNG / ÄNDERUNG	SEZ.	BEARB.
ENTWURFSVERFASSER	Projektmanagement Rostock GmbH Am Strande 2b 18055 Rostock Telefon 0381 - 208730 0381 - 20873-20 Info@pm-rostock.de, www.pmr-rostock.de			
BAUHERR	Immobilienverwaltung Köster & Nissen GbR Grubenstrasse 48 18055 Rostock		BESTÄTIGUNG BAUHERR:	
BAUVORHABEN	Hafenquartier Warnemünde; Neubau eines Wohn- & Geschäftsgebäudes B-Plan Nr.01.W.141 "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"			
PLANINHALT	Ansicht Nord-West Ansicht Nord-Ost Ansicht Süd-West (Innenhof)		BEARBEITER	Butz
PHASE	GENEHMIGUNGSPLANUNG		GEZEICHNET	Albert/ Nentwig
PLANNUMMER	G_AN_02_B		BLATTMAß	DIN A1
			MAßSTAB	1:100
			DATUM	27.02.2014





	Bankett und Grünstreifen		Rasenflächen
	Gehweg (RE-Pflaster 200x100x80 ohne Fase, grau)		Weg - Rindenmulch
	Sicherheitsstreifen (RE-Pflaster 140x70x80 mit Fase, anthrazit)		Spielplatz - Sand
	Parkplatz (RE-Pflaster 200x100x80 ohne Fase, grau)		Feuerwehrstellfläche/Müllplatz - Schotterrassen
	Fahrbahn (Asphalt)		Zuwegung Gebäude - Pflastersteine
	Grundstückszufahrt (RE-Pflaster 200x100x80 ohne Fase, grau) (öffentlich gewidmete Verkehrsfläche)		Gebäude (MI 3)
	geplanter großkroniger Laubbaum		Hecke - Hainbuche
	Straßenablauf 300/500 mit		Baum - Ulme
	Anschlussleitung DN 150		
	geplante Regenwasserleitung		
	geplante Schmutzwasserleitung		
	geplante Drainageleitung PE-HD DN 100		
	Grundstücksgrenze		

A	30.05.2014	Art der Bepflanzung geändert, Mülltonnenstellpl. verschoben, Planstraße B und C ergänzt	CN	Butz
INDEX	DATUM	BESCHREIBUNG / ÄNDERUNG	GEZ.	BEARB.

ENTWURFSVERFASSER	Projektmanagement Rostock GmbH Am Strande 2b 18055 Rostock Telefon: 0381 - 208730 Fax: 0381 - 20873-20 info@pm-rostock.de, www.pm-rostock.de		
BAUHERR	Immobilienverwaltung Köster & Nissen GbR Grubenstrasse 48 18055 Rostock	BESTÄTIGUNG BAUHERR:	
BAUVORHABEN	Hafenquartier Warnemünde; Neubau eines Wohn- & Geschäftsgebäudes B-Plan Nr.01.W.141 "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"		
PLANINHALT	Grünflächenplan	BEARBEITER	Butz
		GEZEICHNET	Nentwig
		INDEX	A
PHASE	GENEHMIGUNGSPLANUNG	BLATTMAßE	DIN A3
		MAßSTAB	1:250
PLANNUMMER	G_LA_01_A	DATUM	27.02.2014







---

**Immobilienverwaltung R. Köster & J.-P. Nissen GbR**

---

Köster & Nissen GbR : Grubenstraße 48 : 18055 Rostock

Bauamt  
Abt. Bauordnung  
Holbeinplatz 14  
18069 Rostock



Rostock, 20.08.2014

**Az.: 00771-14**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 14.08.2014 erhalten Sie im Folgenden die gewünschten präzisierenden Ausführungen der Betriebs- und Vorhabensbeschreibung.

- 1) Der Wechsel von Handtüchern und Bettwäsche ist als Teil der Grundleistung im Übernachtungspreis inbegriffen.
- 2) Gleiches gilt für die regelmäßige Reinigung der Zimmer, die bei Abreise der Gäste sowie bedarfsabhängig während des Aufenthaltes durchgeführt wird.
- 3) Im Übernachtungspreis inbegriffen sind die hoteltypischen Leistungen: Wechsel von Handtüchern und Bettwäsche, Reinigung der Hotelapartments, Bereitstellung von Verbrauchsmaterialien (Hygieneartikeln) sowie Leistungen der Rezeption (Check-In/Check-Out, Gästebetreuung, Beratung zu touristischen Angeboten, Reservierungen, etc.). Die Frühstücksleistung kann wie in der Hotellerie mittlerweile üblich als Zusatzleistung zur Übernachtung durch den Gast hinzu gebucht werden.
- 4) Die Sitzplatzkapazität und der Flächenbedarf des Restaurants sowie der zum Restaurant gehörenden Back of House-Bereiche (Küche und Lager) entsprechen branchenüblichen Richtwerten.

In Hinblick auf die Sitzplatzkapazität wurde von einem Bedarf von 0,35 Sitzplätzen je Hotelbett ausgegangen. Der sich daraus ergebende Gleichzeitigkeitsfaktor entspricht gängigen Standards und ermöglicht einen reibungslosen Ablauf des täglichen Hotelfrühstücks. Der Flächenbedarf je Sitzplatz von 1,3m<sup>2</sup> wurde konzeptionell an einem 2-Sterne-Standard ausgerichtet.

Die Back-of-House Bereiche ermöglichen die Produktion des geplanten Speiseangebotes. Aufgrund des geplanten hohen Convenience-Anteils ist der Bedarf an technischen Geräten und Arbeitsflächen entsprechend gering.

---

Grubenstraße 48,  
18055 Rostock

Fon 0381/458 29 73  
Fax 0381/458 29 74

**Bankverbindung:**  
KTO 1 004 964  
BLZ 130 900 00  
Rostocker Volks-  
und Raiffeisenbank eG

## Immobilienverwaltung R. Köster & J.-P. Nissen GbR

Die Schaffung von Sondereigentum an den Gewerbeeinheiten ist Teil der Vertriebs- und Finanzierungsstrategie des Bauträgers. Unterschiedliche Apartmentgrößen ermöglichen privaten Kapitalanlegern Investitionen in unterschiedlichen Höhen (ähnlich des häufiger in der Hotellerie verwendeten Finanzierungsmodells über Kommanditisten).

Um eine Nutzung der Gewerbeeinheiten als Ferienwohnungen auszuschließen wurde folgende Formulierung in die Teilungserklärung vom 15.08.2014 zur Urkunde des Notars Dr. Karsten in Lübeck (URNr.1293) aufgenommen:

Anlage 2 Gemeinschaftsordnung, §1 Zweckbestimmung

*Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Sondereigentumseinheiten (Gewerbeeinheiten) 1 bis 28 sind ausschließlich für die zeitweilige, gewerbliche Vermietung (Aparthotel) zu nutzen. Andere gewerbliche Nutzungen oder dauerhaftes Wohnen sind ausgeschlossen. Für die Sondereigentumseinheiten 29 bis 54 ist hingegen nur dauerhaftes Wohnen zulässig. Die Vermietung als Ferienwohnung oder anderen Formen der gewerblichen Beherbergung ist bauordnungsrechtlich ausgeschlossen. Anderweitige gewerbliche Nutzungen und freiberufliche Praxen sind in diesen Wohnungen nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zulässig. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.*

Mit freundlichen Grüßen

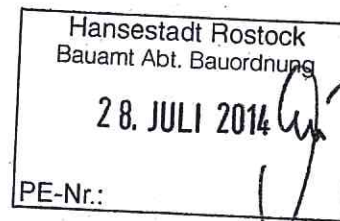
  
Reinhard Köster  
Geschäftsführer



[PMR] „Brücke 7“ – Am Strande 2b – 18055 Rostock

An die untere Bauaufsichtsbehörde  
der Hansestadt Rostock  
z.Hd. Herr Löbel

Holbeinplatz 14  
18069 Rostock



Christian Clausen  
Dipl.-Ing. (FH)

Alexander Gatzka

Christiane Albert  
Dipl.-Ing. (FH) Innenarchite

Ralph Berndt  
Dipl.-Ing.

Thomas Buchmann  
Dipl.-Ing. (FH)

Susanne Butz  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Göran Friedrich  
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Kathrin Höhler  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Matthias Knaak  
M.A. Architektur

Stefanie Kösling  
M.Eng. Bauingenieurwesen

Ulf Kristen  
Dipl.-Ing. (FH)

Christian Nentwig  
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Ralf Pohle  
Dipl.-Ing.

Anita Stehr  
B.A. Architektur

Anne Wander  
M.A. Restaurierung  
B.Eng. Bauingenieurwesen

28.07.2014

**Hafenquartier Warnemünde**  
**Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes**  
**Zum Zollamt 6 – 6a, 18119 Rostock**  
**AZ: 00771-14 Übergabe aktualisierter Schnitt & Grundriss EG & Betreiber-Konzept**

Sehr geehrter Herr Löbel,

aufgrund der Rücknahme des Bauantrages „Stellplätze auf der GEe 2-Fläche“ (AZ 1459-14) werden nun nach einer Überarbeitung die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück von MI 3 nachgewiesen. Für die Bauantragsunterlagen sowie für eine Besprechung der Stadtplanung am 30.07.14 erhalten Sie in der Anlage folgende Unterlagen in 7-facher Ausfertigung:

- Grundriss EG (G\_GR\_01\_B, (Index B)\_alle PKW Einzelstellplätze zu Doppelparker geändert
- Schnitt A (G\_SC\_01\_A, (Index A)\_alle PKW Einzelstellplätze zu Doppelparker geändert
- aktualisiertes Betreiber-Konzept, (Index B, 4 Seiten)

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

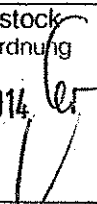
  
Dipl.-Ing. (FH) Susanne Butz, Architektin



## Erläuterungen zum Bauvorhaben

Hansestadt Rostock  
Bauamt Abt. Bauordnung

28. JULI 2014

PE-Nr.: 

Hafenquartier Warnemünde - Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes – INDEX B



Projektmanagement Rostock GmbH

Am Strande 2b | 18055 Rostock

0381-208730 | 0381-2087320

info@pm-rostock.de | www.pm-rostock.de

Stand: 25.07.2014



## Lage

Das Wohn- und Geschäftsgebäude liegt im B-Plangebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde, nördlich des Hafenbeckens der ehemaligen Neptunwerft Warnemünde und wird im Nordosten durch die „Alte Bahnhofsstraße“ begrenzt.

Durch die räumliche Nähe zum Alten Strom, dem maritimen Charme des Standortes und die Nähe zum Strand bietet die Anlage den Bewohnern und wechselnden Gästen die Möglichkeit zur aktiven Erholung. Optimal sind auch die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten.

Die Nähe zum Verkehrsverknüpfungspunkt „Nordkreuz“ sowie zum Bahnhof Warnemünde garantiert darüber hinaus eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

## Allgemeine Gebäudebeschreibung

Bei dem zu errichtenden Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 26 Eigentumswohnungen und einem Aparthotel mit 28 Apartments.

Das Bauvorhaben mit einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen sowie einem Staffelgeschoss wird in Massivbauweise, aus Stahlbetonbauteilen und Trockenbauwänden, hergestellt. Im Erdgeschoss sind neben den getrennten Erschließungsbereichen für die Bewohner und Gäste, auch die Stellplätze untergebracht. Weiterhin sind im Erdgeschoss Lager-, Technik- und ein Waschmaschinenraum für die Reinigung der Bettwäsche + Handtücher durch das Reinigungspersonal sowie ein Frühstücksraum und eine Küche angeordnet.

Das erste und zweite Obergeschoss dienen zur Beherbergung von wechselnden Gästen und werden über zwei unabhängige Treppenhäuser mit jeweils einer Aufzuganlage erschlossen. Im dritten, vierten und im Staffelgeschoss sind die Wohnungen angeordnet, die ebenfalls separat erschlossen werden können.

Die Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt im Erdgeschoss über die „Planstraße B“ über drei getrennte Zufahrten für die PKW's und zwei Treppenanlagen mit jeweils getrennten Aufzuganlagen für die Bewohner bzw. Gäste.

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem hergestellt und wird durch zwei unterschiedliche Fenstergrößen und prägende Loggien gegliedert und strukturiert. Das Dach des Gebäudes wird als gedämmtes Flachdach mit einer bituminösen Abdichtung ausgeführt.

## Betriebskonzept Aparthotel

Im ersten und zweiten Obergeschoss des zu errichtenden Wohn- und Geschäftsgebäudes befindet sich ein Beherbergungsbetrieb mit 28 Apartments zur gewerblichen Vermietung.

Das Aparthotel richtet sich an einen wechselnden Personenkreis, der sowohl aus Urlaubern als auch aus Geschäftsreisenden besteht. Zu den Leisure-Gästen des Aparthotels zählen die touristischen Hauptzielgruppen Mecklenburg-Vorpommerns: Paare, Best Ager und Familien.

Neben der allgemeinen touristischen Tendenz zu individuellen Beherbergungskonzepten kennzeichnet den modernen Tourist neben dem Bedürfnis nach Multioptionalität vor allem das neue hybride Kaufverhalten. Qualitäts- und Preisbewusstsein nehmen hierbei eine gleichermaßen hohe Priorität ein. Übernachtungen im Aparthotel stellen aufgrund der Möglichkeit zur Selbstversorgung ein preiswertes Beherbergungsprodukt dar, wobei den Gästen durch bestehende gastronomische Angebote auch Alternativen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig versprechen modern eingerichtete und gegenüber klassischen Hotelzimmern großzügiger geschnittene Apartments Gästen eine hochwertige Aufenthaltsqualität. Insbesondere für die Zielgruppe der Familien ergeben sich daraus optimale Angebote, die eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Beherbergungsangebotes in der Destination darstellen.

Die Hotelapartments können tageweise gebucht werden. Eine sinkende Aufenthaltsdauer bei einer gleichzeitig steigenden Anzahl an Urlaubsreisen sind anhaltende Entwicklungen im Deutschlandtourismus. Hinsichtlich der zu erwartenden Aufenthaltsdauer der Leisure-Gäste wird daher von zwei bis vier Tagen in der Nebensaison und ein bis zwei Wochen in der Hauptsaison ausgegangen. Die maximale Aufenthaltsdauer beträgt grundsätzlich drei Monate.

Alle Apartments sind mit einer Küche, einem Bad, Wohn- und Schlafzimmer(n) eingerichtet. Größe und Ausstattung der Apartments wurden konkurrenz- und nachfrageorientiert konzipiert. So verfügt das Hotel über 22 2-Raum-Apartments, vier 3-Raum-Apartments und zwei 4-Raum-Apartments. Die 3- und 4-Raum-Apartments richten sich vornehmlich an Familien mit bis zu 6 Personen und stellen für diese ein optimales Beherbergungsangebot dar. Familienapartments wurden entsprechend der allgemeinen Gästerwartung mit einem zusätzlichen WC konzipiert.

- Bei der Erschließung der Apartments wurde konzeptionell eine Trennung der im Gebäude befindlichen Eigentumswohnungen und der Hotelapartments vorgesehen. Die Apartments werden durch separate Aufzüge barrierefrei erschlossen. Die etagenweise Trennung von Wohn- und Gewerbeflächen, die Erschließung über separate Personenaufzüge sowie ein entsprechendes Wegeleitsystem ermöglichen eine kategorische Trennung der Funktionsbereiche. Der Haupteingang für Hotelgäste ist der rechte Aufgang (Zum Zollamt 6a), wo sich auch das Restaurant und die Rezeption befinden.

Gäste werden bei der Ankunft an der Rezeption empfangen. Hier findet der Check-In/Check-Out (Aufnahme der Meldedaten, Übergabe der Schlüsselkarte, Einweisung zum Hotel und Frühstück sowie Bezahlung) statt. Zudem steht der Rezeptionsmitarbeiter als Concierge für die Gästebetreuung, Beratung zu touristischen Angeboten, Reservierungen für Restaurants, etc. zur Verfügung.

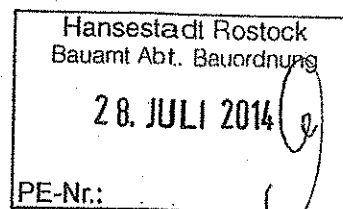


Weitere hoteltypische Leistungen wie der Wechsel von Handtüchern und Bettwäsche sowie die Reinigung der Apartments sind Bestandteil des Beherbergungsangebotes. Die für das Housekeeping notwendigen „Etagenoffices“ (Abstellräume) für die Lagerung von Wäsche, Reinigungsmitteln und -geräten sind jeweils im 1. und 2. Obergeschoss angeordnet und entsprechen branchenüblichen Standards.

Im Restaurant im Erdgeschoss wird den Gästen ein Frühstück angeboten. Das gastronomische Angebot richtet sich nur an Hausgäste und wird auf das Frühstücksangebot begrenzt. Die Kapazitäten der Haupt- und Nebenflächen des gastronomischen Bereichs orientieren sich an diesen Prämissen. Die Sitzplatzkapazität und der Flächenbedarf des Restaurants entsprechen dabei branchenüblichen Richtwerten (0,35 Sitzplätze je Hotelbett mit 1,3 m<sup>2</sup> Flächenbedarf bei 2 Sterne Standard).

Dem Personal, maximal vier Beschäftigten pro Schicht, stehen geschlechtergetrennte Sanitär- bzw. Umkleieräume im 1. und 2. Obergeschoss zur Verfügung. Auf Grundlage der Arbeitsstätten-verordnung § 6 Ziffer 3 sind für weniger als 10 Beschäftigte keine Pausenräume notwendig.

Wie in der Hotellerie üblich, ist das Verhältnis von Nutz- und Nebenflächen innerhalb des Hotels ein wesentlicher Indikator für die Rentabilität des Objekts. Insofern ist die Vermeidung einer Überdimensionierung der Nebenflächen eine wesentliche Anforderung an die Architektur und Konzeption des Gebäudes.



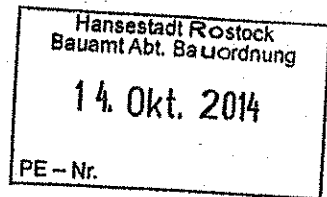
---

**Immobilienverwaltung R. Köster & J.-P. Nissen GbR**

---

Köster & Nissen GbR : Grubenstraße 48 : 18055 Rostock

Hansestadt Rostock  
Bauamt | Abt. Bauordnung  
z.H. Frau Gründel  
Holbeinplatz 14  
18069 Rostock



Rostock, 13.10.2014

**Aparthotel „Hafenquartier Warnemünde“ – Zum Zollamt 6 - 6a**

Sehr geehrte Frau Gründel,

hiermit wird bestätigt, dass es sich bei dem Projekt Aparthotel „Hafenquartier Warnemünde“ (MI3) um ein Konzept mit einheitlichen Nutzungseinheiten handelt. Die Apartments werden unter einer Marke von einem Betreiber vermarktet und betrieben. Die individuelle Vermietung einzelner Einheiten ist (gem. § XXII Kaufvertrag) ausgeschlossen. Der Kaufvertrag liegt diesem Schreiben als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhard Köster  
Geschäftsführer

Jan Peter Nissen  
Geschäftsführer

---

Grubenstraße 48  
18055 Rostock

Fon 0381/458 29 73  
Fax 0381/458 29 74

Bankverbindung:  
IBAN: DE97 1309 0000 0001 0049 64  
BIC: GENODEFHR1  
Rostocker Volks-  
und Raiffeisenbank eG

**Rechtliche Stellungnahme**

**zur Genehmigungsfähigkeit des beantragten Wohn- und Geschäftsgebäudes der  
Projektmanagement Rostock GmbH im Hafenquartier Warnemünde**

**im Auftrag der Hansestadt Rostock**

erstattet von: Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Prof. Dr. Olaf Reidt, Berlin/München



## A. Ausgangssituation und Fragestellung

Die Projektmanagement Rostock GmbH hat einen Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.W.141 „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ gestellt. Das Vorhaben soll in dem dort festgesetzten Baugebiet MI 3 realisiert werden. Zu den Bauantragsunterlagen gehört eine Nutzungsbeschreibung (Erläuterungen zum Bauvorhaben, Stand: 25.07.2014, ergänzt durch die Stellungnahme vom 20.08.2014 sowie durch ein Schreiben vom 13.10.2014 nebst Anlage). Nach der allgemeinen Gebäudebeschreibung soll es sich „um ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 26 Eigentumswohnungen und einem Aparthotel mit 28 Apartments“ handeln, das „unter einer Marke von einem Betreiber vermarktet und betrieben“ werden soll. Auf die Einzelheiten des Bauvorhabens wird, soweit für die vorliegende Prüfung maßgeblich, nachfolgend eingegangen.

Aus Sicht der Hansestadt Rostock ist in erster Linie problematisch, ob das zu dem Vorhaben gehörende „Aparthotel mit 28 Apartments“ im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und daher genehmigungsfähig ist.

Die Projektmanagement Rostock GmbH hat für ein ähnliches Aparthotel einen weiteren Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gestellt. Dieses weitere Vorhaben sollte ursprünglich in dem Baugebiet GEe 2 des Bebauungsplans Nr. 01.W.141 „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ realisiert werden. Der Antrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Die nachfolgende rechtliche Prüfung beschäftigt sich in erster Linie mit dem zuerst genannten Vorhaben innerhalb des Baugebiets MI 3 (dazu nachfolgend unter B., I.). Ergänzend dazu werden Ausführungen dazu gemacht, ob und unter welchen Voraussetzungen Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen in einem festgesetzten Gewerbegebiet zulässig sind (dazu nachfolgend unter B., II.).

## B. Rechtliche Würdigung

### I. Vorhaben im Baugebiet MI 3

Beantragt ist im Baugebiet MI 3 ein aus 26 Eigentumswohnungen und einem Aparthotel mit 28 Apartments bestehendes Gebäude. Der Begriff „Wohn- und Geschäftsgebäude“ ist dabei zumindest missverständlich, da Geschäfte ersichtlich nicht zu dem Vorhaben gehören sollen. Für die rechtliche Betrachtung ist dies allerdings bedeutungslos.

#### 1. 26 Eigentumswohnungen

Der Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ enthält für das Baugebiet MI 3 unter Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen verschiedene Einschränkungen für die Art der baulichen Nutzung, die hier allerdings insgesamt bedeutungslos sind. Die Zulässigkeit von Wohnungen in dem festgesetzten Mischgebiet ist gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unproblematisch. Etwaige Probleme im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Baugebiets, die auf eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe abzielt, bestehen jedenfalls dann nicht, wenn es sich bei der geplanten weiteren Nutzung des Gebietes um eine solche handelt, die als gewerblich zu qualifizieren ist. Dies schließt eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb mit ein.

#### 2. Vorhaben im Baugebiet MI3 - Aparthotel mit 28 Apartments

##### a) § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Für das im ersten und zweiten Obergeschoss geplante Aparthotel ergibt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht aus § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, da es nicht um eine Wohnnutzung geht.

Dies gilt auch dann, wenn man das Vorhaben als die geplante Errichtung von Ferienwohnungen qualifiziert. Denn auch in diesem Fall ist § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht einschlägig, da nach der Rechtsprechung Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung unterschiedliche Nutzungsarten darstellen.

S. nur BVerwG, Urteil vom 11.07.2013 – 4 CN 7.12, BVerwGE 147, 138; OVG Greifswald, Urteil vom 19.02.2014 – 3 L 212/12, S. 12 f. des Entscheidungsumdrucks; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2014, § 6 BauNVO Rn. 22.

b) § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

- aa) Für die Frage, ob das beantragte Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig ist, kommt es darauf an, ob es sich um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes handelt. Hierfür bedarf es in erster Linie einer Abgrenzung zu dem Begriff der Ferienwohnung. Nach der überwiegenden aktuellen Rechtsprechung fallen Ferienwohnungen nicht unter die Beherbergungsbetriebe. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu in einem Beschluss vom 8.05.1989 (8 B 78.89, BauR 1989, 440) folgendes ausgeführt:

„Auch ein Vermieten von Appartements ist schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch keine Beherbergung. In der BauNVO werden zudem die allgemeine Wohnnutzung sowie die Ferienwohnnutzung als eigenständige Nutzungsarten aufgeführt. Die damit vorgesehene Unterscheidung verbietet es, den Begriff der Beherbergung so weit zu fassen, da er die mietweise Überlassung von selbständigen Wohnungen, sei es auch nur zu Ferienzwecken, einschließt.“

In ähnlicher Weise hat das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 12.12.2013 (1 LA 123/13, juris) ausgeführt:

„Richtig ist zwar, dass das Vermieten von Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO darstellt, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, (...)“

Dieser Rechtsprechung hat sich auch das Obergerverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern in seinem Urteil vom 19.02.2014 (S. 12 f.) angeschlossen, dies unter Verweis insbesondere auf die gegenteilige Auffassung im rechtswissenschaftlichen Schrifttum und die durch das zitierte Urteil vom 12.12.2013 überholte Entscheidung des OVG Lüneburg vom 20.05.1987 (1 A 124/86, BRS 47 Nr. 37).

Anders allerdings noch BVerwG, Beschluss vom 27.11.1987 – 4 B 230.87 u.a., BauR 1988, 184; sowie aus jüngerer Zeit OVG Bautzen, Urteil vom 7.02.2007 – 1 B 583/06, juris; OVG Schleswig, Urteil vom 31.04.2005 – 1 LB 4/05, NordöR 2006, 37; OVG Schleswig, Beschluss vom 24.07.2008 – 1 MB 11/08, NordöR 2008, 495; VG Ansbach, Urteil vom 22.01.2014 – AN 9 K 13.01327, juris; VG Ansbach, Urteil vom 26.09.2012 – AN 9 K 11.01565, juris; Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 4 a Rn. 25; Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. 2008, § 3 Rn. 19.

- bb) Aus der Vorhabenbeschreibung und den zu dem Bauvorhaben eingereichten Antragsunterlagen ergibt sich, dass im Rahmen des Vorhabens 22 Zweiraum-Apartments, 4 Drei-



raum-Apartments und 2 Vierraum-Apartments geplant sind. Gemäß der Vorhabenbeschreibung sollen sich die Drei- und Vierraum-Apartments vornehmlich an Familien mit bis zu sechs Personen richten. Alle Apartments haben eine Küche, ein Bad, ein Wohn- und Schlafzimmer, teilweise auch ein zweites WC. Die Größe der einzelnen Zimmer ergibt sich aus den Planunterlagen. Nach Größe der Zimmer und dem Zuschnitt kann man sie als kleinere und mittelgroße Wohnungen bewerten, die jeweils einen größeren Wohnraum haben, der in den meisten Fällen 15 und mehr Quadratmeter (bis 28,49 qm) aufweisen soll (jeweils Zimmer 1). Zu dem Aparthotel sollen im weiteren eine Rezeption und ein Restaurant gehören, letzteres allerdings mit einer Begrenzung auf ein „Frühstücksangebot“ und eine Sitzplatzkapazität von maximal 30 Plätzen. Die „Frühstücksleistung“ kann als Zusatzleistung zur Übernachtung hinzugebucht werden. Nach dem beigelegten Betriebskonzept ist hingegen ein bedarfsabhängiger „Wechsel von Handtüchern und Bettwäsche sowie die Reinigung der Apartments (...) Bestandteil des Beherbergungsangebotes“ und im Übernachtungspreis inbegriffen. Geplant ist es, an den einzelnen Apartments Sondereigentum zu bilden, das es privaten Kapitalanlegern ermöglichen soll, Investitionen in unterschiedlichen Höhen zu tätigen, so wie dies dem „häufiger in der Hotellerie verwendeten Finanzierungsmodell über Kommanditisten“ entspreche.

- cc) Die Abgrenzung zwischen Ferienwohnungen und eine Beherbergungsbetrieb ist (auch) nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des OVG Mecklenburg-Vorpommern, s. vorstehend unter aa), vom Einzelfall abhängig und bedarf einer entsprechenden Bewertung. Abschließende Definitionskriterien hierfür existieren nicht. Maßgeblich ist das jeweilige Nutzungskonzept und dessen Verwirklichung. Daher können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann, wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen.

So ausdrücklich OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 19.02.2014 – 3 S 212/12, S. 15 des Entscheidungs- und drucks.

Das OVG Mecklenburg-Vorpommern hat in der zitierten Entscheidung im weiteren folgendes ausgeführt:

„Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbstbestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsfüh-

nung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbüffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel und Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte – wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln – ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu (...).“

Diese Ausführungen lassen im konkreten Fall eine eindeutige Bewertung noch nicht zu. In dem zitierten Urteil hat das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern für den dort zu entscheidenden Fall folgendes dargelegt:

„Nach den vorstehenden Kriterien ist im vorliegenden Fall von Ferienwohnungen und nicht von einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes auszugehen. Die bloße Ausstattung der Wohnungen mit Bett-, Tisch- und Badwäsche entspricht einer möblierten Vermietung und stellt noch keine beherbergungstypische Dienstleistung dar (...). Ebenso gibt das „Hauskeeping“ durch den Kläger, d.h. die Reinigung und Instandhaltung des Hauses und Grundstücks, für die Abgrenzung nichts her, weil dieses im Grundsatz ebenso im Falle einer Vermietung „reiner“ Ferienwohnungen erfolgt. Soweit der Kläger auch Bettwäsche- und Handtuchwechsel im Laufe des Mietzeitraums sowie einen Brötchenservice anbietet, geht es um geringfügige Dienstleistungen, die nicht zum „Kernangebot“ gehören und die Nutzung nicht prägen.“

Die Beispiele machen deutlich, dass es stets um eine Bewertung im Einzelfall geht. Vorliegend sprechen nach der Betriebsbeschreibung einerseits erhebliche Gesichtspunkte für einen Beherbergungsbetrieb. Andererseits können Art und Umfang dieser Leistungen, dies auch verbunden mit der Größe und Ausstattung der Apartments, durchaus auch so bewertet werden, dass es sich nicht um einen Beherbergungsbetrieb handelt, der in begrenztem Umfang auch eine eher für Ferienwohnungen typische Nutzung zulässt, es also eher um Ferienwohnungen geht, bei denen in begrenztem Umfang hoteltypische Leistungen zusätzlich in Anspruch genommen werden können.

Keine unmittelbare Bewandnis hat in diesem Zusammenhang die beabsichtigte Bildung von Sondereigentum an den Gewerbeeinheiten, also den einzelnen Apartments, da dies

in erster Linie eine Frage des Zivilrechts, nicht hingegen des Bauplanungsrechts ist. Allerdings ist insofern zu berücksichtigen, dass sich ein Beherbergungsbetrieb typischerweise (auch) dadurch von Ferienwohnungen, insbesondere also solchen, die verschiedenen Eigentümern gehören, unterscheidet, dass eine einheitliche und zentral gesteuerte Nutzungsüberlassung durch nur einen Betreiber erfolgt, nicht hingegen hier bis zu 22 unterschiedliche Eigentümer jeweils selbstständig Apartments vermieten. Letzteres würde vielmehr eindeutig für eine Nutzung durch Ferienwohnungen sprechen, nicht hingegen für einen Beherbergungsbetrieb.

Allerdings ist dies ausweislich des Schreibens vom 13.10.2014 und des mit diesem Schreiben übermittelten Entwurf eines Bauträgervertrags nicht der Fall. Vielmehr geht das Nutzungskonzept danach dahin, dass eine individuelle Vermietung der 22 Apartments ausgeschlossen ist, da diese „unter einer Marke von einem Betreiber vermarktet und betrieben“ werden sollen. Dies entspricht insofern dem typischen Erscheinungsbild eines Beherbergungsbetriebs, nicht hingegen der individuellen Vermietung von 22 unterschiedlichen Ferienwohnungen durch ihre jeweiligen Eigentümer.

Insgesamt ist daher nach den vorliegenden Unterlagen davon auszugehen, dass es sich vorliegend um einen Beherbergungsbetrieb handelt und daher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zu bejahen ist. Ein Widerspruch zum Gebietscharakter, der von einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt ist, besteht nicht, weil es sich bei einem Beherbergungsbetrieb um einen Gewerbebetrieb handelt, so dass die notwendige Gleichgewichtigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nicht in Frage gestellt ist.

## II. Vorhaben im Baugebiet GEe 2

In einem Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Unter dem Begriff der Gewerbebetriebe aller Art fallen auch Beherbergungsbetriebe.

Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2014, § 8 BauNVO; Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 3. Aufl. 2014, § 8 Rn. 22; Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rn. 1734.

Dies gilt unbeschadet des Umstandes, dass Beherbergungsbetriebe für andere Baugebiete explizit als Nutzungsform genannt werden. Denn es handelt sich gleichwohl nur um eine Unterform des Begriffs Gewerbebetrieb.



Handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb, ist im weiteren die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets zu berücksichtigen. Aufgrund des Umstandes, dass Gewerbegebiete gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, werden aufgrund eines Widerspruchs zu dieser Zweckbestimmung solche Beherbergungsbetriebe und vergleichbare Vorhaben für unzulässig gehalten, in denen gewohnt wird, die wohnähnlich genutzt werden oder die Erholungs- oder Freizeit Zwecken dienen (z.B. Ferienwohnungen).

BVerwG, Beschluss vom 13.05.2002 – 4 B 86.01, BauR 2002, 1499; BVerwG, Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43.89, BVerwGE 90, 140; Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 3. Aufl. 2014, § 8 Rn. 19; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2014, § 8 BauNVO, Nr. 24; Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rn. 1732.

Zulässig in einem Gewerbegebiet sind daher nur solche Beherbergungsbetriebe, die vorrangig einer eher gewerblich ausgerichteten Unterbringung dienen (z.B. für Geschäftsreisende, Firmenkunden u.ä.), nicht hingegen Ferienhotels u.ä.

Dies entspricht im Übrigen auch dem Sinn und Zweck der hier erfolgten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Auf S. 15 der Begründung des Bebauungsplans heißt es wie folgt:

„Eine Nutzung der allgemeinen Wohngebiete darf aus Gründen des Lärmschutzes erst erfolgen, wenn innerhalb der eingeschränkten Gewerbe- und Mischgebiete eine geschlossene, schallschützende Bebauung entsprechend den Festsetzungen des B-Planes realisiert worden ist. Mit dieser Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB soll gewährleistet werden, dass der geplante Schallschutzriegel seine Funktion vollumfänglich erfüllt, bevor die Wohnungen genutzt werden.“

Es geht also darum, innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets eine Nutzung zu ermöglichen, die für sich genommen nicht besonders immissionsrelevant ist, um die dahinter geplante Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen. Gleichzeitig soll es sich dabei um eine Nutzung handeln, die ihrerseits immissionsunempfindlich ist, da es sich der Sache nach um eine baulich genutzte „Schallschutzwand“ handelt.

Selbst wenn man die Schutzbedürftigkeit eines Erholungszwecken dienenden Beherbergungsbetriebes oder auch entsprechender Ferienwohnungen geringer einordnet als die Störungsempfindlichkeit eines allgemeinen Wohngebiets, würde es der Zielsetzung des Bebauungsplans ersichtlich widersprechen, eine gleichwohl schutzbedürftige Nutzung in dem hier vorgesehenen Schallschutzriegel unterzubringen, der gerade dazu dienen

soll, für schutzbedürftige Nutzungen Immissionsbelastungen zu reduzieren. Dies zeigen auch die weiteren in diesem Zusammenhang von der Hansestadt Rostock angestellten Überlegungen. So wird auf S. 15 der Planbegründung ausgeführt, dass für die hier in Rede stehende Fläche ein Parkhaus, also eine im Vergleich zu einem Beherbergungsbetrieb und auch zu Ferienwohnungen evident störungsunempfindlichere Nutzung, vorgesehen war. Zwar hat der Plangeber die Nutzung der hier in Rede stehenden Fläche nicht auf Parkhaus beschränkt, jedoch wird gleichwohl die Intention der Planung deutlich, die insofern bestätigt, dass in dem festgesetzten Gebiet entsprechend seiner Zweckbestimmung gerade keine der Erholung oder dem Wohnen dienenden schutzbedürftigen Nutzungen untergebracht werden sollen.

### **C. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse**

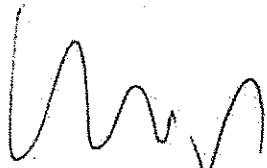
#### **I. Vorhaben im Baugebiet MI 3**

Aufgrund der zwischenzeitlich präzisierten Vorhabenbeschreibung ist davon auszugehen, dass es sich bei dem „Aparthotel“ um einen Beherbergungsbetrieb handelt, der hier gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig ist.

#### **II. Vorhaben im Baugebiet GEe 2**

Das im GEe 2 (ursprünglich) geplante Vorhaben eines weiteren „Aparthotels“ wäre unzulässig gewesen. Hierbei kann offen bleiben, ob es sich um einen Beherbergungsbetrieb gehandelt hätte oder nicht. Selbst wenn es um einen Beherbergungsbetrieb gegangen wäre, wäre dieser mit der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO nicht vereinbar gewesen, da das Vorhaben von seinem Nutzungszweck und auch von der Vorhabenbeschreibung her der Erholung dienen sollte.

Berlin, den 29. Oktober 2014

---

Prof. Dr. Olaf Reidt

**Rechtliche Stellungnahme**

**zur Genehmigungsfähigkeit des beantragten Wohn- und Geschäftsgebäudes der  
Projektmanagement Rostock GmbH im Hafenquartier Warnemünde**

**im Auftrag der Hansestadt Rostock**

erstattet von: Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Prof. Dr. Olaf Reidt, Berlin/München

## **A. Ausgangssituation und Fragestellung**

Die Projektmanagement Rostock GmbH hat einen Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.W.141 „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ gestellt. Das Vorhaben soll in dem dort festgesetzten Baugebiet MI 3 realisiert werden. Zu den Bauantragsunterlagen gehört eine Nutzungsbeschreibung (Erläuterungen zum Bauvorhaben, Stand: 25.07.2014, ergänzt durch die Stellungnahme vom 20.08.2014 sowie durch ein Schreiben vom 13.10.2014 nebst Anlage). Nach der allgemeinen Gebäudebeschreibung soll es sich „um ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 26 Eigentumswohnungen und einem Aparthotel mit 28 Apartments“ handeln, das „unter einer Marke von einem Betreiber vermarktet und betrieben“ werden soll. Auf die Einzelheiten des Bauvorhabens wird, soweit für die vorliegende Prüfung maßgeblich, nachfolgend eingegangen.

Aus Sicht der Hansestadt Rostock ist in erster Linie problematisch, ob das zu dem Vorhaben gehörende „Aparthotel mit 28 Apartments“ im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und daher genehmigungsfähig ist.

Die Projektmanagement Rostock GmbH hat für ein ähnliches Aparthotel einen weiteren Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gestellt. Dieses weitere Vorhaben sollte ursprünglich in dem Baugebiet GEe 2 des Bebauungsplans Nr. 01.W.141 „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ realisiert werden. Der Antrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Die nachfolgende rechtliche Prüfung beschäftigt sich in erster Linie mit dem zuerst genannten Vorhaben innerhalb des Baugebiets MI 3 (dazu nachfolgend unter B., I.). Ergänzend dazu werden Ausführungen dazu gemacht, ob und unter welchen Voraussetzungen Beherbergungsbetriebe oder Ferienwohnungen in einem festgesetzten Gewerbegebiet zulässig sind (dazu nachfolgend unter B., II.).



## B. Rechtliche Würdigung

### I. Vorhaben im Baugebiet MI 3

Beantragt ist im Baugebiet MI 3 ein aus 26 Eigentumswohnungen und einem Aparthotel mit 28 Apartments bestehendes Gebäude. Der Begriff „Wohn- und Geschäftsgebäude“ ist dabei zumindest missverständlich, da Geschäfte ersichtlich nicht zu dem Vorhaben gehören sollen. Für die rechtliche Betrachtung ist dies allerdings bedeutungslos.

#### 1. 26 Eigentumswohnungen

Der Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde“ enthält für das Baugebiet MI 3 unter Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen verschiedene Einschränkungen für die Art der baulichen Nutzung, die hier allerdings insgesamt bedeutungslos sind. Die Zulässigkeit von Wohnungen in dem festgesetzten Mischgebiet ist gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unproblematisch. Etwaige Probleme im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Baugebiets, die auf eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe abzielt, bestehen jedenfalls dann nicht, wenn es sich bei der geplanten weiteren Nutzung des Gebietes um eine solche handelt, die als gewerblich zu qualifizieren ist. Dies schließt eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb mit ein.

#### 2. Vorhaben im Baugebiet MI3 - Aparthotel mit 28 Apartments

##### a) § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Für das im ersten und zweiten Obergeschoss geplante Aparthotel ergibt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht aus § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, da es nicht um eine Wohnnutzung geht.

Dies gilt auch dann, wenn man das Vorhaben als die geplante Errichtung von Ferienwohnungen qualifiziert. Denn auch in diesem Fall ist § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht einschlägig, da nach der Rechtsprechung Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung unterschiedliche Nutzungsarten darstellen.

S. nur BVerwG, Urteil vom 11.07.2013 – 4 CN 7.12, BVerwGE 147, 138; OVG Greifswald, Urteil vom 19.02.2014 – 3 L 212/12, S. 12 f. des Entscheidungsumdrucks; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2014, § 6 BauNVO Rn. 22.

b) § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

- aa) Für die Frage, ob das beantragte Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig ist, kommt es darauf an, ob es sich um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes handelt. Hierfür bedarf es in erster Linie einer Abgrenzung zu dem Begriff der Ferienwohnung. Nach der überwiegenden aktuellen Rechtsprechung fallen Ferienwohnungen nicht unter die Beherbergungsbetriebe. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu in einem Beschluss vom 8.05.1989 (8 B 78.89, BauR 1989, 440) folgendes ausgeführt:

„Auch ein Vermieten von Appartements ist schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch keine Beherbergung. In der BauNVO werden zudem die allgemeine Wohnnutzung sowie die Ferienwohnnutzung als eigenständige Nutzungsarten aufgeführt. Die damit vorgesehene Unterscheidung verbietet es, den Begriff der Beherbergung so weit zu fassen, da er die mietweise Überlassung von selbständigen Wohnungen, sei es auch nur zu Ferienzwecken, einschließt.“

In ähnlicher Weise hat das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 12.12.2013 (1 LA 123/13, juris) ausgeführt:

„Richtig ist zwar, dass das Vermieten von Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO darstellt, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, (...)“

Dieser Rechtsprechung hat sich auch das Obergerverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern in seinem Urteil vom 19.02.2014 (S. 12 f.) angeschlossen, dies unter Verweis insbesondere auf die gegenteilige Auffassung im rechtswissenschaftlichen Schrifttum und die durch das zitierte Urteil vom 12.12.2013 überholte Entscheidung des OVG Lüneburg vom 20.05.1987 (1 A 124/86, BRS 47 Nr. 37).

Anders allerdings noch BVerwG, Beschluss vom 27.11.1987 – 4 B 230.87 u.a., BauR 1988, 184; sowie aus jüngerer Zeit OVG Bautzen, Urteil vom 7.02.2007 – 1 B 583/06, juris; OVG Schleswig, Urteil vom 31.04.2005 – 1 LB 4/05, NordöR 2006, 37; OVG Schleswig, Beschluss vom 24.07.2008 – 1 MB 11/08, NordöR 2008, 495; VG Ansbach, Urteil vom 22.01.2014 – AN 9 K 13.01327, juris; VG Ansbach, Urteil vom 26.09.2012 – AN 9 K 11.01565, juris; Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 4 a Rn. 25; Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. 2008, § 3 Rn. 19.

- bb) Aus der Vorhabenbeschreibung und den zu dem Bauvorhaben eingereichten Antragsunterlagen ergibt sich, dass im Rahmen des Vorhabens 22 Zweiraum-Apartments, 4 Drei-

raum-Apartments und 2 Vierraum-Apartments geplant sind. Gemäß der Vorhabenbeschreibung sollen sich die Drei- und Vierraum-Apartments vornehmlich an Familien mit bis zu sechs Personen richten. Alle Apartments haben eine Küche, ein Bad, ein Wohn- und Schlafzimmer, teilweise auch ein zweites WC. Die Größe der einzelnen Zimmer ergibt sich aus den Planunterlagen. Nach Größe der Zimmer und dem Zuschnitt kann man sie als kleinere und mittelgroße Wohnungen bewerten, die jeweils einen größeren Wohnraum haben, der in den meisten Fällen 15 und mehr Quadratmeter (bis 28,49 qm) aufweisen soll (jeweils Zimmer 1). Zu dem Aparthotel sollen im weiteren eine Rezeption und ein Restaurant gehören, letzteres allerdings mit einer Begrenzung auf ein „Frühstücksangebot“ und eine Sitzplatzkapazität von maximal 30 Plätzen. Die „Frühstücksleistung“ kann als Zusatzleistung zur Übernachtung hinzugebucht werden. Nach dem beigelegten Betriebskonzept ist hingegen ein bedarfsabhängiger „Wechsel von Handtüchern und Bettwäsche sowie die Reinigung der Apartments (...) Bestandteil des Beherbergungsangebotes“ und im Übernachtungspreis inbegriffen. Geplant ist es, an den einzelnen Apartments Sondereigentum zu bilden, das es privaten Kapitalanlegern ermöglichen soll, Investitionen in unterschiedlichen Höhen zu tätigen, so wie dies dem „häufiger in der Hotellerie verwendeten Finanzierungsmodell über Kommanditisten“ entspreche.

- cc) Die Abgrenzung zwischen Ferienwohnungen und eine Beherbergungsbetrieb ist (auch) nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des OVG Mecklenburg-Vorpommern, s. vorstehend unter aa), vom Einzelfall abhängig und bedarf einer entsprechenden Bewertung. Abschließende Definitionskriterien hierfür existieren nicht. Maßgeblich ist das jeweilige Nutzungskonzept und dessen Verwirklichung. Daher können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann, wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen.

So ausdrücklich OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 19.02.2014 – 3 S 212/12, S. 15 des Entscheidungs-  
umdrucks.

Das OVG Mecklenburg-Vorpommern hat in der zitierten Entscheidung im weiteren folgenden ausgeführt:

„Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbstbestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsfüh-

nung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbüffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel und Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte – wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln – ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu (...).“

Diese Ausführungen lassen im konkreten Fall eine eindeutige Bewertung noch nicht zu. In dem zitierten Urteil hat das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern für den dort zu entscheidenden Fall folgendes dargelegt:

„Nach den vorstehenden Kriterien ist im vorliegenden Fall von Ferienwohnungen und nicht von einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes auszugehen. Die bloße Ausstattung der Wohnungen mit Bett-, Tisch- und Badwäsche entspricht einer möblierten Vermietung und stellt noch keine beherbergungstypische Dienstleistung dar (...). Ebenso gibt das „Hauskeeping“ durch den Kläger, d.h. die Reinigung und Instandhaltung des Hauses und Grundstücks, für die Abgrenzung nichts her, weil dieses im Grundsatz ebenso im Falle einer Vermietung „reiner“ Ferienwohnungen erfolgt. Soweit der Kläger auch Bettwäsche- und Handtuchwechsel im Laufe des Mietzeitraums sowie einen Brötchenservice anbietet, geht es um geringfügige Dienstleistungen, die nicht zum „Kernangebot“ gehören und die Nutzung nicht prägen.“

Die Beispiele machen deutlich, dass es stets um eine Bewertung im Einzelfall geht. Vorliegend sprechen nach der Betriebsbeschreibung einerseits erhebliche Gesichtspunkte für einen Beherbergungsbetrieb. Andererseits können Art und Umfang dieser Leistungen, dies auch verbunden mit der Größe und Ausstattung der Apartments, durchaus auch so bewertet werden, dass es sich nicht um einen Beherbergungsbetrieb handelt, der in begrenztem Umfang auch eine eher für Ferienwohnungen typische Nutzung zulässt, es also eher um Ferienwohnungen geht, bei denen in begrenztem Umfang hoteltypische Leistungen zusätzlich in Anspruch genommen werden können.

Keine unmittelbare Bewandnis hat in diesem Zusammenhang die beabsichtigte Bildung von Sondereigentum an den Gewerbeeinheiten, also den einzelnen Apartments, da dies

in erster Linie eine Frage des Zivilrechts, nicht hingegen des Bauplanungsrechts ist. Allerdings ist insofern zu berücksichtigen, dass sich ein Beherbergungsbetrieb typischerweise (auch) dadurch von Ferienwohnungen, insbesondere also solchen, die verschiedenen Eigentümern gehören, unterscheidet, dass eine einheitliche und zentral gesteuerte Nutzungsüberlassung durch nur einen Betreiber erfolgt, nicht hingegen hier bis zu 22 unterschiedliche Eigentümer jeweils selbstständig Apartments vermieten. Letzteres würde vielmehr eindeutig für eine Nutzung durch Ferienwohnungen sprechen, nicht hingegen für einen Beherbergungsbetrieb.

Allerdings ist dies ausweislich des Schreibens vom 13.10.2014 und des mit diesem Schreiben übermittelten Entwurf eines Bauträgervertrags nicht der Fall. Vielmehr geht das Nutzungskonzept danach dahin, dass eine individuelle Vermietung der 22 Apartments ausgeschlossen ist, da diese „unter einer Marke von einem Betreiber vermarktet und betrieben“ werden sollen. Dies entspricht insofern dem typischen Erscheinungsbild eines Beherbergungsbetriebs, nicht hingegen der individuellen Vermietung von 22 unterschiedlichen Ferienwohnungen durch ihre jeweiligen Eigentümer.

Insgesamt ist daher nach den vorliegenden Unterlagen davon auszugehen, dass es sich vorliegend um einen Beherbergungsbetrieb handelt und daher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zu bejahen ist. Ein Widerspruch zum Gebietscharakter, der von einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt ist, besteht nicht, weil es sich bei einem Beherbergungsbetrieb um einen Gewerbebetrieb handelt, so dass die notwendige Gleichgewichtigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nicht in Frage gestellt ist.

## II. Vorhaben im Baugebiet GEe 2

In einem Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Unter dem Begriff der Gewerbebetriebe aller Art fallen auch Beherbergungsbetriebe.

Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2014, § 8 BauNVO; Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 3. Aufl. 2014, § 8 Rn. 22; Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rn. 1734.

Dies gilt unbeschadet des Umstandes, dass Beherbergungsbetriebe für andere Baugebiete explizit als Nutzungsform genannt werden. Denn es handelt sich gleichwohl nur um eine Unterform des Begriffs Gewerbebetrieb.



Handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb, ist im weiteren die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets zu berücksichtigen. Aufgrund des Umstandes, dass Gewerbegebiete gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, werden aufgrund eines Widerspruchs zu dieser Zweckbestimmung solche Beherbergungsbetriebe und vergleichbare Vorhaben für unzulässig gehalten, in denen gewohnt wird, die wohnähnlich genutzt werden oder die Erholungs- oder Freizeit Zwecken dienen (z.B. Ferienwohnungen).

BVerwG, Beschluss vom 13.05.2002 – 4 B 86.01, BauR 2002, 1499; BVerwG, Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43.89, BVerwGE 90, 140; Stock, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 3. Aufl. 2014, § 8 Rn. 19; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2014, § 8 BauNVO, Nr. 24; Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rn. 1732.

Zulässig in einem Gewerbegebiet sind daher nur solche Beherbergungsbetriebe, die vorrangig einer eher gewerblich ausgerichteten Unterbringung dienen (z.B. für Geschäftsreisende, Firmenkunden u.ä.), nicht hingegen Ferienhotels u.ä.

Dies entspricht im Übrigen auch dem Sinn und Zweck der hier erfolgten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Auf S. 15 der Begründung des Bebauungsplans heißt es wie folgt:

„Eine Nutzung der allgemeinen Wohngebiete darf aus Gründen des Lärmschutzes erst erfolgen, wenn innerhalb der eingeschränkten Gewerbe- und Mischgebiete eine geschlossene, schallschützende Bebauung entsprechend den Festsetzungen des B-Planes realisiert worden ist. Mit dieser Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB soll gewährleistet werden, dass der geplante Schallschutzriegel seine Funktion vollumfänglich erfüllt, bevor die Wohnungen genutzt werden.“

Es geht also darum, innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets eine Nutzung zu ermöglichen, die für sich genommen nicht besonders immissionsrelevant ist, um die dahinter geplante Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen. Gleichzeitig soll es sich dabei um eine Nutzung handeln, die ihrerseits immissionsunempfindlich ist, da es sich der Sache nach um eine baulich genutzte „Schallschutzwand“ handelt.

Selbst wenn man die Schutzbedürftigkeit eines Erholungszwecken dienenden Beherbergungsbetriebes oder auch entsprechender Ferienwohnungen geringer einordnet als die Störungsempfindlichkeit eines allgemeinen Wohngebiets, würde es der Zielsetzung des Bebauungsplans ersichtlich widersprechen, eine gleichwohl schutzbedürftige Nutzung in dem hier vorgesehenen Schallschutzriegel unterzubringen, der gerade dazu dienen

soll, für schutzbedürftige Nutzungen Immissionsbelastungen zu reduzieren. Dies zeigen auch die weiteren in diesem Zusammenhang von der Hansestadt Rostock angestellten Überlegungen. So wird auf S. 15 der Planbegründung ausgeführt, dass für die hier in Rede stehende Fläche ein Parkhaus, also eine im Vergleich zu einem Beherbergungsbetrieb und auch zu Ferienwohnungen evident störungsunempfindlichere Nutzung, vorgesehen war. Zwar hat der Plangeber die Nutzung der hier in Rede stehenden Fläche nicht auf Parkhaus beschränkt, jedoch wird gleichwohl die Intention der Planung deutlich, die insofern bestätigt, dass in dem festgesetzten Gebiet entsprechend seiner Zweckbestimmung gerade keine der Erholung oder dem Wohnen dienenden schutzbedürftigen Nutzungen untergebracht werden sollen.

## **C. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse**

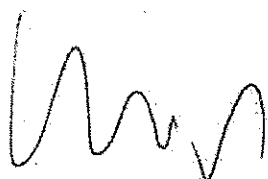
### **I. Vorhaben im Baugebiet MI 3**

Aufgrund der zwischenzeitlich präzisierten Vorhabenbeschreibung ist davon auszugehen, dass es sich bei dem „Aparthotel“ um einen Beherbergungsbetrieb handelt, der hier gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig ist.

### **II. Vorhaben im Baugebiet GEe 2**

Das im GEe 2 (ursprünglich) geplante Vorhaben eines weiteren „Aparthotels“ wäre unzulässig gewesen. Hierbei kann offen bleiben, ob es sich um einen Beherbergungsbetrieb gehandelt hätte oder nicht. Selbst wenn es um einen Beherbergungsbetrieb gegangen wäre, wäre dieser mit der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO nicht vereinbar gewesen, da das Vorhaben von seinem Nutzungszweck und auch von der Vorhabenbeschreibung her der Erholung dienen sollte.

Berlin, den 29. Oktober 2014

---

Prof. Dr. Olaf Reidt

## **Anlage 1 zur „Herstellung des Einvernehmens der Gemeinde“**

1. Vorhabenbezeichnung: Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes  
Hafenquartier Warnemünde im Bebauungsplan (B-Plan)  
Nr. 01.W.141 "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde",  
MI 3
2. Bauort: Rostock, Zum Zollamt 6, 6a
- Aktenzeichen                      00771- 14**
3. anrechenbarer Bauwert: 3.076.00 EUR
4. Bauherr: Immobilienverwaltung Köster & Nissen GbR  
GF Herr Reinhard Köster  
GF Herr Jan-Peter Nissen  
Grubenstr. 48  
18055 Rostock
5. Abmessungen: Länge: 34,50 m  
Breite: 29,50 m  
Höhe: 19,75 m  
  
Geschosse: 6
6. Funktion: - Aparthotel mit 28 Apartments  
- 26 Eigentumswohnungen  
  
- Stellplätze: 54 notwendige Stellplätze in der Garage  
EG
7. Gestaltung: Stahl, Beton, Glas
8. Baurechtliche Zulässigkeit: ja, nach § 30 BauGB und § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 3  
BauNVO  
  
Bei dem Aparthotel MI3 handelt es sich nach der Betriebsbeschreibung um ein Konzept mit einheitlichen Nutzungseinheiten, die „unter einer Marke von einem Betreiber vermarktet und betrieben“ werden sollen. Dies entspricht dem typischen Erscheinungsbild eines Beherbergungsbetriebes, anders als bei einer individuellen Vermietung von 22 unterschiedlichen Ferienwohnungen durch ihre jeweiligen Eigentümer. Auszüge aus der Betriebsbeschreibung liegen als Anlage 3 bei.
9. Bemerkungen: keine

10. Anlage 2

Planzeichnungen im Original:

1 x Lageplan, 6 x Grundrisse, 2 x Schnitte, 2 x Ansichten

11. Anlage 3

Betriebsbeschreibung