

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 23.05.2016
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Bauamt Eigenbetrieb TZR & W Ortsamt Nordwest 1	
<b>Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 "Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen"</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
14.06.2016	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1) Vorberatung
22.06.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus Vorberatung
28.06.2016	Bau- und Planungsausschuss Vorberatung
30.06.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
06.07.2016	Bürgerschaft Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“, begrenzt / einschließlich:

im Norden durch:    - Strandstraße  
                          - Seestraße  
                          - Seepromenade

im Osten durch:     - Am Strom

im Süden durch:     - Am Bahnhof  
                          - Alte Bahnhofsstraße  
                          - Lilienthalstraße  
                          - Lortzingstraße  
                          - An der Stadtautobahn

im Westen durch:   - Friedrich-Barnewitz-Straße  
                          - Wiesenweg  
                          - Gartenstraße  
                          - Parkstraße

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 1) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Form gebilligt und sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V, § 3 Abs. 2 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2012/BV/4108 – Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2013

### **Sachverhalt:**

Die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen und die Errichtung von Ferienwohnungen vor allem in Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Ortsteils insgesamt gefährden. Das Strukturkonzept Warnemünde hat die Notwendigkeit der Wahrung eines verträglichen Verhältnisses von Ferienwohnungen und Dauerwohnen zum Erhalt eines „urbanen Gleichgewichts“ im Seebad Warnemünde herausgearbeitet. Als mögliches Instrument wurde u.a. ein Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen.

Zum Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in Kenntnis der Ergebnisse des Strukturkonzeptes Warnemünde am 05.10. 2011 beschlossen, geeignete Instrumente zur Sicherung der Wohnfunktion zu schaffen.

Ein Bebauungsplan kann für das Seebad Warnemünde, mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen und sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, in einer notwendigerweise differenzierten Staffelung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklungsziel für die verschiedenen Quartiere festsetzen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandserfassung Festsetzungen für alle baulich genutzten Flächen, die dem Ziel der Planung „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“ Rechnung tragen und ein verträgliches Verhältnis von Wohnen und Ferienwohnen sichern soll.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: städtebauliche Planung

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
<b>2016</b>	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		15.952,88€		15.952,88€

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

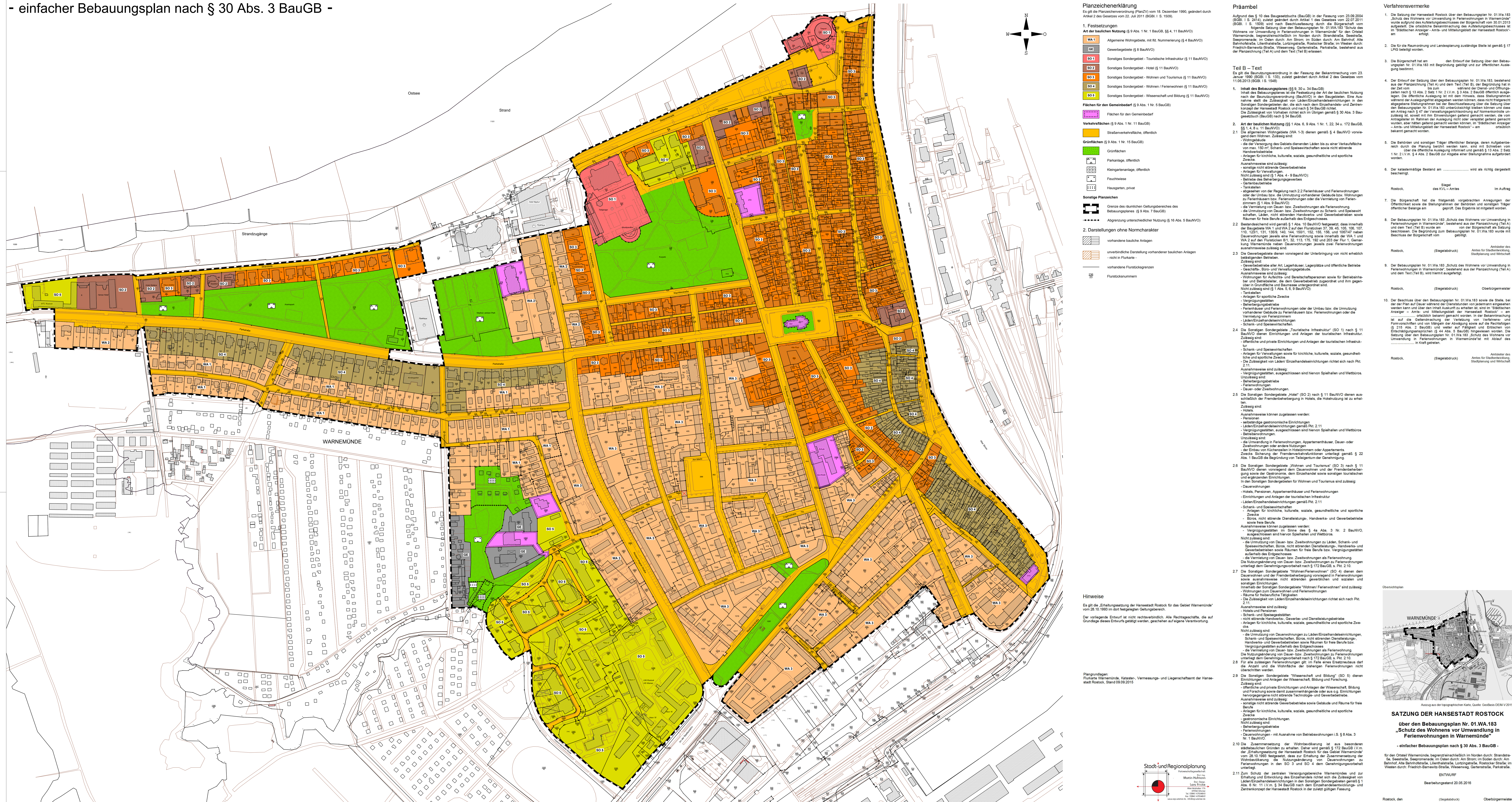
Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

**Anlage/n** 1. Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), 2. Begründung + Anlagen

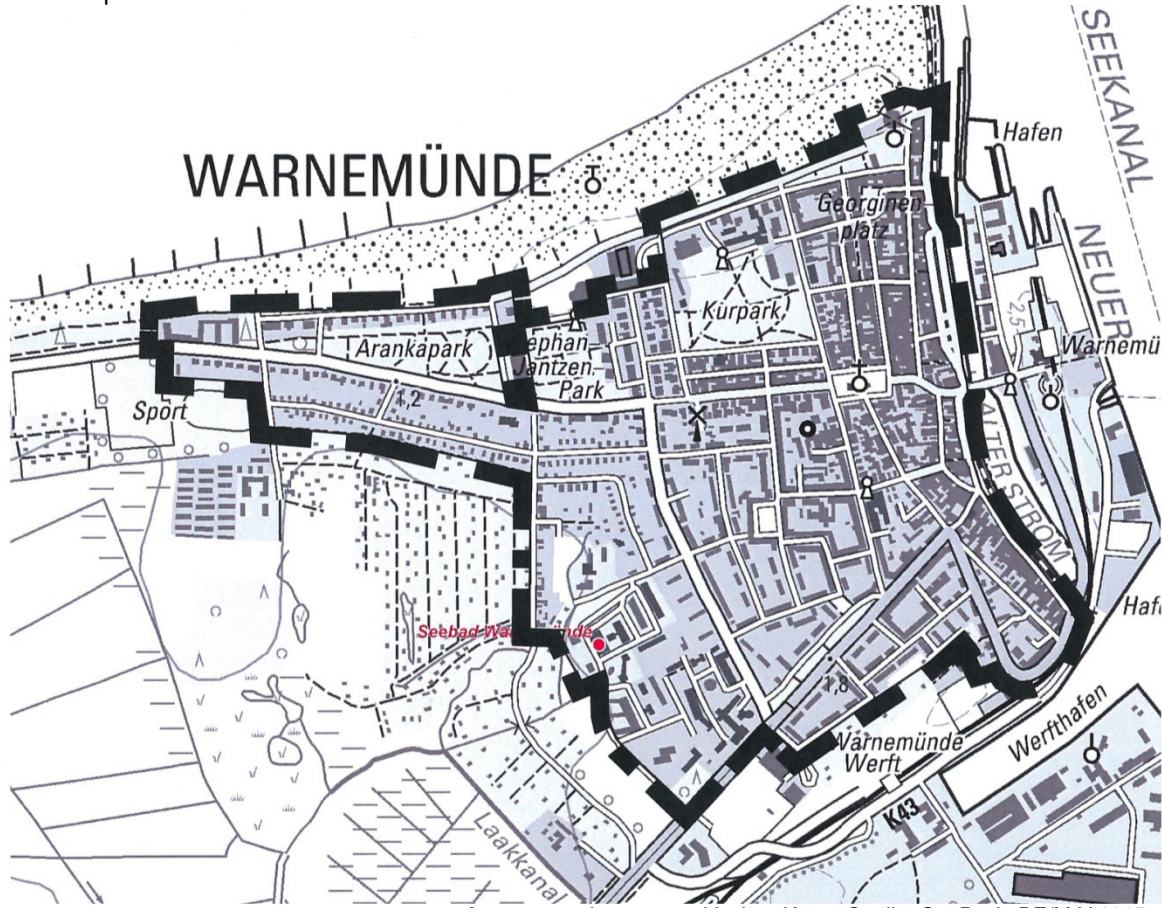


- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB -





Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

# **SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK**

## **über den Bebauungsplan Nr. 01.WA.183**

### **„Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“**

#### **- einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB –**

für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandstraße, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Gartenstraße, Parkstraße

## **Begründung**

## **Entwurf**

Bearbeitungsstand 20.05.2016

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom .....

ausgefertigt am .....

(Siegelabdruck)

Oberbürgermeister



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSTELLUNG, PLANVERFAHREN	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHT	6
2.1 Planungsgrundlagen	6
2.2 Planungsrecht	9
3. BESTANDSBESCHREIBUNG, STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	12
4. PLANUNGSINHALTE	17
5. SONSTIGES, HINWEISE	23
6. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	23
7. FLÄCHENBILANZ	24
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, SICHERUNG DER PLAN- DURCHFÜHRUNG, KOSTEN	24

#### Anlagen

- Anlage 1: Karte V des Strukturkonzeptes Warnemünde
- Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock
- Anlage 3: Geltungsbereich Erhaltungssatzung Warnemünde
- Anlage 4: Historische Siedlungsentwicklung Warnemündes
- Anlage 5: Haustypen/Nutzungen, historisch
- Anlage 6: Anteil Ferienwohnungen am Gesamtbestand
- Anlage 7: Standorte Einzelhandel
- Anlage 8: Karte Gebäudeart



## **1. PLANUNGSANLASS UND ZIELSTELLUNG; PLANVERFAHREN**

Die Hansestadt Rostock hat am 30.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.WA.183 „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ beschlossen. Damit soll die Zulässigkeit von Ferienwohnungen planungsrechtlich gesteuert werden.

Hintergrund ist der starke Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen in Warnemünde und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Errichtung von Ferienwohnungen vor allem in Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils insgesamt gefährden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur, die von der Stadt für Dauernutzungen vorgehalten wird. Mit dem Anwachsen der Ferienwohnungen steigt die Gefahr, dass ganze Stadtquartiere oder Häuser, in denen ein großer Teil der Wohnungen über größere Zeiträume nicht genutzt wird, verlassen wirken. „Die Entwicklung birgt die Gefahr, dass außerhalb der Saison Teile des Ortes zu unbewohnten Ferienhausquartieren veröden.“ (Strukturkonzept Warnemünde, S. 49).

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen führt außerdem zu einer sinkenden Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe, zu einer hohen baulichen Verdichtung, einer höheren Verkehrsbelastung in Wohngebieten v.a. in den Sommermonaten und zu einer geringen Kaufkraft im Winter durch den Rückgang der Wohnbevölkerung. Hier zeigen sich in der Folge also auch negative wirtschaftliche Effekte.

Zu große und unangemessene Ferien Wohnungseinheiten in Wohngebieten oder Ferienwohnnutzungen, die durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, können außerdem zu Störungen der Nachbarschaft führen. Die Erfahrungen der Stadt zeigen hingegen, dass sich Ferienwohnungen, die z.B. traditionell in vom Eigentümer selbst bewohnten Villen oder Einfamilienhäusern untergebracht sind, was in Warnemünde auch historisch bedingt sehr verbreitet ist, in der Regel nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer oder Dauerbewohner gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden.

Außerdem sind negative Auswirkungen auf die demographische Entwicklung ablesbar, da durch die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen in dem beliebten Ostseebad die Wohnungsmieten und -kaufpreise in den vergangenen Jahren stark angestiegen sind. Dieser Umstand verstärkt die Verdrängung der einheimischen Bevölkerung, da sich insbesondere junge Familien oder Servicekräfte im Tourismus eine Wohnung in Warnemünde finanziell oftmals nicht mehr leisten können.

Insgesamt wurden Ende 2015 in Warnemünde 3830 Wohnungen ermittelt, davon sind bereits 1044 Wohneinheiten als Ferienwohnungen genutzt. 2009 wurden im Rahmen des Strukturkonzeptes Warnemünde noch 629 Ferienwohnungen ermittelt. Das entspricht einem Zuwachs von 415 Ferienwohnungen bzw. 65 % in nur 6 Jahren!

Die negative Entwicklung der Einwohnerzahlen (Haupt- und Nebenwohnungen) des Seebades Warnemündes geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor:



Datum	Bevölkerung gesamt	davon in Hauptwohnung	davon in Nebenwohnungen
31.12.1992	8670	7796	874
31.12.2000	7597	6771	826
31.12.2006	6852	6413	439
31.12.2010	6459	6007	452
31.12.2015	6338	5838	500
Differenz	- 2332	- 1958	- 374

Warnemünde hat also in ca. 20 Jahren 2332 Einwohner oder 27 % seiner Wohnbevölkerung verloren.

Diese Zahlen verdeutlichen die Problematik, die sich in Warnemünde durch das starke Anwachsen der Ferienwohnungen bei gleichzeitiger Abwanderung der einheimischen Bevölkerung zeigt.

Das Strukturkonzept Warnemünde hat bereits 2011 die Notwendigkeit der Wahrung eines ausgewogenen Verhältnisses von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zum Erhalt eines „urbanen Gleichgewichts“ herausgearbeitet. Der Wohnstandort Warnemünde wies schon damals „bezogen auf die vergleichsweise kleine und überschaubare Ortslage“ zu viele Ferienwohnungen auf und bedürfe „dringend neuen und bezahlbaren Wohnraums, um vor allem eine Umkehrung der gegenwärtigen negativen Einwohnerentwicklung zu bewirken.“ (S. 43). Als „Zielkonflikt 1 – Ferienwohnungen versus Dauerwohnungen“ wird angeführt: „Vor dem Hintergrund der problematischen Bevölkerungsentwicklung, der schleichenden Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und der Nicht-Verfügbarkeit von Wohnraum in Warnemünde ist es erforderlich, neuen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere für junge Familien zu schaffen ...“ (S. 59).

„Die Qualitäten eines intakten und vitalen Ortsteiles, dessen wesentlicher Bestandteil die Wohnfunktion ist, sind bei der Entwicklung insbesondere des Ferienwohnungssektors sicherzustellen.“ (S. 79) „Warnemünde ist als Wohnstandort zu sichern und zu entwickeln.“ „Dauerwohnen muss Vorrang vor Ferienwohnungen haben, keine neuen Ferienwohnungen“, notwendig sei die „Entwicklung/Ausbau von Wohnfolgeeinrichtungen, die Anlage eines familienfreundlichen Umfeldes...“, und die „Bereitstellung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Warnemünde (Nachholbedarf von ca. 500 – 1000 WE) (S. 79).

Die Verhinderung der Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und keine Zulassung von Ferienwohnungen in Neubaugebieten werden als Schwerpunktmaßnahmen in den Handlungsbereichen Tourismus und Wohnen mit sehr hoher Priorität gesehen.

Als Instrumente und Verfahren werden neben dem politischen Beschluss und einem Beherbergungskonzept v.a. der Bebauungsplan und die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB genannt.

Das Strukturkonzept benennt die diesem B-Plan zu Grunde liegenden Ziele also sehr prägnant: Schaffung von (preisgünstigem) Wohnraum und Verhinderung weiterer Ferienwohnungen. In der Karte V des Strukturkonzeptes (s. Anlage 1) ist ein zentraler Bereich zur Sicherung von Wohnraum gegen Umwandlung in Ferienwohnungen gekennzeichnet, der sich heute allerdings über die gesamte Ortslage ausgedehnt hat. Denn seit 2011 hat sich die Situation in Warnemünde, wie eingangs erwähnt,



noch verschärft und u.a. die schleichende Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen hat sich weiter fortgesetzt. Ferienwohnungen sind in den letzten Jahren zunehmend auch in klassische Wohnquartiere mit Blockbebauung oder in Einfamilienhausgebiete eingedrungen.

Zum Schutz des Wohnens vor einer fortgesetzten Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in Kenntnis der Ergebnisse des Strukturkonzeptes am 05.10.2011 beschlossen, geeignete Instrumente zur Sicherung der Wohnfunktionen in Warnemünde zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll für den gesamten Ortsteil - mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen – in einer notwendigerweise differenzierten Betrachtung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklungsziel für das jeweilige Quartier festsetzen.

Dabei geht es vor allem darum, das weitere Anwachsen von Ferienwohnungen auszuschließen. Genehmigte Ferienwohnungen sind nicht betroffen. Der Vertrauensschutz in bisher ausgeübte und geduldete Nutzungen genießt ebenfalls eine hohe Priorität im Handeln der Vertreter der Stadt und des Ortsteils. Nicht offiziell genehmigte, aber z.T. seit Jahrzehnten vorhandene Ferienwohnungen, deren langjähriger Bestand im Rahmen der Bestandserfassung nachgewiesen wurde und die sich in touristisch geeigneten Gebieten befinden, genießen Bestandsschutz.

Allerdings sollen Ferienwohnungen, die in den letzten Jahren z.B. in Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau eingedrungen sind, die keinerlei touristische Funktionen oder Qualitäten aufweisen und hier ein relativ großes Störpotential entfalten, möglichst wieder in Dauerwohnungen umgewandelt werden.

Zur Sicherung der Planung und zur Vermeidung des Entstehens zusätzlicher Ferienwohnungen während des Planungsprozesses wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 30.01.2013 eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 28.01.2015 um ein Jahr und 2016 um ein weiteres Jahr verlängert, da das Bebauungsplan-Verfahren noch nicht abgeschlossen ist. Insbesondere die sehr aufwändigen Bestandserfassungen zur genauen Ermittlung der Ferienwohnungen einschließlich Befragungen aller Hauseigentümer, Nachfragen etc. und die Auswertung der Daten waren sehr zeitintensiv.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Bebauungsplan Nr. 01.WA.183 für den Ortsteil Warnemünde, begrenzt im Norden durch: Strandstraße, Seestraße, Seepromenade; im Osten durch: Am Strom; im Süden durch: Am Bahnhof, Alte Bahnhofstraße, Lilienthalstraße, Lortzingstraße, Rostocker Straße; im Westen durch: Friedrich-Barnewitz-Straße, Wiesenweg, Gartenstraße, Parkstraße.

Außerdem war aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten (vgl. Kap. 2.2) eine intensive Auseinandersetzung mit den derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten einer Festsetzung im Bebauungsplan und eine intensive Betrachtung der aktuellen Rechtsentwicklung in dieser Frage vonnöten. Darüber hinaus waren die grundsätzlichen Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch im vorliegenden einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, insbesondere die Kombination mit der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und mit den städtebaulichen Entwicklungskonzepten Warnemündes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB intensiv zu erörtern.



Am 08.12.2015 erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich der Erläuterung der wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung im Rahmen der Ortsbeiratssitzung in Warnemünde. Mit dem nun vorliegenden Entwurf sollen die öffentliche Auslegung durchgeführt und damit v.a. auch die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer ermöglicht sowie die betroffenen Behörden beteiligt werden.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHT**

### **2.1 Planungsgrundlagen**

Als Grundlage der vorliegenden Planung dient v.a. das „Strukturkonzept Warnemünde – Städtebauliche Rahmenplanung für Rostock-Warnemünde“, Rostock, Juni 2012, das unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt und auf der Basis des Bürgerschaftsbeschlusses vom Oktober 2011 veröffentlicht wurde (erarbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft ASK GmbH/Convent, Hamburg, Wimes Wirtschaftsforschungsinstitut, Rostock). Darin wurde, wie im Kap. 1 ausgeführt, die Notwendigkeit der Begrenzung der weiteren Zunahme von Ferienwohnungen herausgestellt. Die Ergebnisse des Strukturkonzeptes dienten als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft zum vorliegenden Bebauungsplan. Die Beherbergungsstudie und das Tourismuskonzept Rostock stimmen in der Frage der Ferienwohnungen mit dem Strukturkonzept Warnemünde überein. Die Inhalte des Strukturkonzeptes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des B-Planes insbesondere zu berücksichtigen.

Am Strukturkonzept beteiligt war WIMES – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock. Dieses Büro wurde in der Folge des Strukturkonzeptes und mit der Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes mit der Bestandserfassung aller Ferienwohnungen in Warnemünde beauftragt.

Es wurde eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme und Auswertung der Ergebnisse durchgeführt, die eine wesentliche Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellt. Dazu wurden alle Eigentümer (mitunter mehrfach) schriftlich befragt, Bauantragsunterlagen durch die Behörde ausgewertet, Begehungen und Internet-Recherchen durchgeführt usw. Letztlich wurde eine Schlüssigkeitsprüfung bezüglich der getätigten Angaben, der Bauantragsunterlagen und der sonstigen Bestandserfassung durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Erhebungen wurden eine ganze Reihe von Karten und Statistiken erstellt, die sich z.T. im Anhang zu dieser Begründung befinden und auf die im Folgenden intensiv Bezug genommen wird.

Im Rahmen der B-Plan-Erarbeitung leistete die Bauordnungsbehörde der Hansestadt Rostock durch die umfangreichen Recherchen in den Bauantragsunterlagen einen wichtigen Beitrag zur Feststellung genehmigter oder nicht genehmigter Ferienwohnungs- oder sonstiger Nutzungen. Letztlich können nur auf dieser Basis baurechtliche Konsequenzen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes gezogen werden. Der derzeitige Bestand an Ferienwohnungen, der eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Baugebietsausweisungen und der getroffenen Festsetzungen bildet, wird aus Datenschutzgründen nicht Bestandteil dieser Begründung. Die Einsichtnahme der Bestandserfassung kann jedoch im Amt für Stadtplanung, Stadtentwick-



lung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock erfolgen. Nur anhand dieser konkreten Erhebung der Anzahl und Lage der vorhandenen Ferienwohnungen ist das künftige bauaufsichtliche Handeln möglich.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Bearbeitung wurde deutlich, dass zur planungsrechtlichen Regelung der Ferienwohnnutzungen in einem Bebauungsplan die Ausweisung von Baugebieten nach der BauNVO erforderlich ist. Damit einher geht allerdings – neben der Regelung des Umgangs mit Ferienwohnungen - eine Beschreibung aller in einem Baugebiet zulässigen Nutzungen. Dies führte auch dazu, dass die Zulässigkeit von Läden bzw. Einzelhandelseinrichtungen zu definieren war. Dazu dienen das Einzelhandelsentwicklungskonzept und das Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock. Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in Warnemünde richtet sich bisher nach diesen Konzepten in Verbindung mit § 34 BauGB, nach dem sich ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Orteils in die nähere Umgebung einfügen soll. Die Art der zulässigen Läden, Verkaufsflächen und der zentrale Versorgungsbereich Warnemündes, der das schützenswerte Zentrum umfasst, sind im Zentrenkonzept festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Da sich in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet, wird festgesetzt:

„Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Warnemündes und zur Erhaltung und Entwicklung des Einzelhandels richtet sich die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen in den Sonstigen Sondergebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 i.V.m. § 34 BauGB nach dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock in der zuletzt gültigen Fassung.“

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Warnemündes, die weitgehend mit den Sonstigen Sondergebieten übereinstimmen (s. Anlage 7), sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (Wohngebiete) oder ausgeschlossen (Gewerbegebiete).

Damit kann die Zulässigkeit von Vorhaben des Einzelhandels nach wie vor auf der Basis des § 34 BauGB und des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes geregelt werden. Eine Festlegung konkreter Sortimente oder der Größe von Verkaufsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden B-Planes. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass das Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzept regelmäßig fortgeschrieben und aktualisiert wird.

Weiterhin wurde im Zusammenhang mit diesem Regelungsbedarf festgesetzt, dass sich neue gewerbliche Nutzungen i.d.R. auf die Erdgeschosszone von Gebäuden beschränken sollen, um Wohnnutzungen in Gebäude zu erhalten.

Im Strukturkonzept Warnemünde wird zum „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“ neben dem Bebauungsplan auch auf die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB verwiesen.

Die Hansestadt Rostock hat diese Satzung für Warnemünde bereits 1993 aufgestellt. Der Zweck besteht zum Einen in der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zum Anderen in der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die Errichtung, der Abbruch, die Än-



derung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen demnach der Genehmigung. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung geht aus Anlage 3 hervor. Damit soll das Ortsbild von Warnemünde und die historische Bausubstanz und Bauungsstruktur erhalten bleiben. Darüber hinaus soll aber auch die ansässige Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung geschützt werden, denn die Verdrängung, die sich u.a. durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und sog. Luxusmodernisierungen vollzieht, „stellt die betroffene Gemeinde vor neue städtebauliche Probleme, wie z.B. die notwendige Schaffung immer neuer Wohngebiete. Eine Wohnraumknappheit wird in vielen Fällen städtebauliche Belange unmittelbar beeinträchtigen.“ (aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 172, Verlag C.H.Beck).

Zusätzlich zur Erhaltungssatzung wird nun im vorliegenden Bebauungsplan aus den genannten, besonderen städtebaulichen Gründen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich des B-Planes abgestellt und demgemäß die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den SO 3 und SO 4 dem Genehmigungsvorbehalt unterstellt. Damit wird der Stadt ein Mittel in die Hand gegeben, diese Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der genannten negativen städtebaulichen Effekte zu untersagen und ein weiteres Anwachsen von Ferienwohnungen sowie eine weitere Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock bildet als vorbereitender Bauleitplan die planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplanes (s. Auszug in der Anlage 2). Beachtlich ist, dass der überwiegende Teil Warnemündes als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Damit wird die Bedeutung des Wohnens an diesem Standort trotz des hohen touristischen Niveaus verdeutlicht. Nur die Bereiche direkt am Strandweg und an der Seepromenade sowie das Hanse-Hotel an der Parkstraße sind als touristische Sondergebiete - Beherbergung - ausgewiesen. Die Mühlenstraße und der Kirchenplatz sind aufgrund der Geschäftsnutzungen als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Gelände des Technologiezentrums wird wie im B-Plan als Sondergebiet Wissenschaft und Bildung definiert. Die festgelegten Grünflächen der Parkanlagen finden sich ebenfalls im B-Plan wieder. Kleinteilig erfolgt im B-Plan eine Differenzierung der grobmaschigen Ausweisungen des F-Plans, z.B. für Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbeflächen und Grünflächen.

Da aufgrund der aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten (und davon abgeleitet in Mischgebieten; vgl. „Handlungsleitfaden zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen“; Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus MV, Schwerin 10.07.2014) nach der BauNVO derzeit nicht gegeben ist, erfolgte im B-Plan die Ausweisung der Sondergebiete 3 und 4 für Wohnen und Tourismus bzw. Wohnen und Ferienwohnen in den zentralen nordöstlichen Bereichen, die im F-Plan als Wohn- oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind (vgl. Kap. 4). Die Ausweisung dieser Sondergebietsflächen wird als Feindifferenzierung der Ausweisungen im Flächennutzungsplan auf der Bebauungsplanebene definiert. Diese wird v.a. aufgrund der o.g. aktuellen Rechtsprechung notwendig, jedoch steht inhaltlich das Wohnen nach wie vor im Mittelpunkt der vorliegenden Planung. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock nicht erforderlich, die vorliegende Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor und sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus. Insofern soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Warnemünde ist außerdem als Fremdenverkehrsschwerpunktraum und Seehafen ausgewiesen.

In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen der Außenküste sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes, der touristischen Infrastruktur und der Saisonverlängerung anstelle der rein quantitativen Erweiterung des Bettenangebotes durchgeführt werden. Warnemünde verfolgt diesen Kurs mit der Aufstellung des vorliegenden B-Planes, mit dessen Hilfe ein weiteres zügelloses Anwachsen von Fremdenbetten und die Einschränkung der zentralen Wohnraumfunktion verhindert werden soll.

Als Plangrundlage für die Planzeichnung dient die Flurkarte von Warnemünde, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock, Stand 09.09.2015.

## **2.2 Planungsrecht**

Abgesehen von den o.g. Planungsgrundlagen sind als planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zu nennen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Fall trifft hier aufgrund der eingangs genannten Problemstellung zu.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dabei nur die Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Zulässigkeit von Ferienwohnungen, regeln. Nicht beabsichtigt ist hingegen, jedes einzelne Gebäude bzw. Grundstück bis ins Detail zu überplanen. Die Beurteilung von Vorhaben soll sich vielmehr nach wie vor für die übrigen Belange nach § 34 BauGB richten. Demnach wird ein Vorhaben im Innenbereich danach beurteilt, ob es sich in die Umgebung einfügt. Darüber hinaus sind die weiteren Satzungen der Hansestadt und die sonstigen Bauvorschriften zu berücksichtigen. Die Stadt hat mit



diesem Instrumentarium in der Vergangenheit in Warnemünde gute Erfahrungen gemacht.

Es ist also nicht beabsichtigt, die Größe der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Versiegelung, die Bauweise, die Gestaltung, die Erschließung, die Begrünung oder andere Sachverhalte in diesem B-Plan zu regeln. Daher handelt es sich vorliegend um einen sog. „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Abgesehen von den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung richtet sich daher die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB.

Da durch die Aufstellung des B-Planes in dem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB. Bei der Art und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind, vergleichbar zu den ohne Umweltprüfung zulässigen Vorhaben nach § 34 BauGB im Innenbereich, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vermieden. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren wird daher nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Zur Vereinbarkeit von Ferienwohnungen mit Dauerwohnungen und zur notwendigen Regelung in Wohngebieten über bestandssichernde Festsetzungen bzw. durch die Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 BauNVO wird ausgeführt:

Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hat sich eine Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörden im Land dahingehend entwickelt, dass ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 4, 4a BauNVO angesehen wird. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen sind danach in Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in MV in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet. Im Ergebnis muss daher - bezogen auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung - davon ausgegangen werden, dass die Nutzung von nicht baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen in Wohngebieten unzulässig ist.

Es besteht allerdings seitens der Stadt - aus den im Folgenden genannten Gründen - ein städtebauliches Interesse daran, den bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesentlichen - in den dafür geeigneten Gebieten - aufrechtzuerhalten, selbst wenn ein baurechtlicher Bestandsschutz für die Ferienwohnnutzung in Wohngebieten im Rechtssinne z.T. nicht bestünde, da für Ferienwohnungen oftmals keine separate Baugenehmigung beantragt wurde. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten Ferienwohnnutzungen über lange Jahre weitgehend beanstandungsfrei geblieben waren. Bis zu der bereits zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung in Wohngebieten auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt. Dieselbe Ansicht wurde neben der Stadt auch von den Landkreisen bzw. von den Genehmigungsbehörden und dem Land MV bis 2011 vertreten.

In festgesetzten Wohngebieten können für vorhandene Ferienwohnungen, gleich ob sie rechtmäßig errichtet oder genehmigt wurden oder nicht, Festsetzungen getroffen werden, um diese nachträglich auf planungsrechtliche Grundlagen zu stellen. In



Warnmünde sind die betreffenden Bereiche bisher nicht durch Bebauungspläne überplant, sondern stellen sich als faktische Wohngebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB dar. Im vorliegenden B-Plan erfolgt erstmals die Ausweisung von Wohngebieten mit bestandssichernden Festsetzungen für vorhandene Ferienwohnungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO, der sog. Fremdkörperfestsetzung. Demnach können bestimmte, vorhandene, in Wohngebieten eigentlich unzulässige Nutzungen bestandssichernd festgesetzt werden, soweit der Wohngebietscharakter nach wie vor überwiegt. In für Ferienwohnungen ungeeigneten Wohnquartieren soll diese Festsetzungsmöglichkeit allerdings nicht genutzt werden.

In Bereichen, in denen trotz der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan eine stärkere Durchmischung von Wohnen, Ferienwohnen und anderen touristischen Nutzungen erfolgt, werden Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt, um die Vereinbarkeit der Nutzungen vor dem Hintergrund der o.g. Rechtsprechung zu gewährleisten.

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat am 18.09.2014 (für den Fall eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, hier: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung; 1 KN 123/12) geurteilt, dass „die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen (kann). § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen.“ Dasselbe OVG hat mit Urteil vom 15.01.2015 verkündet: (Auszug) „Ferienwohnungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. ...“ „Der Senat hat die Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen jüngst ausdrücklich bejaht. ... An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest.“

Diese bauplanungsrechtliche Lösung ist demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt dazu geeignet, die vorhandene Situation in touristisch zentralen Quartieren des Plangebietes wiederzugeben.

Gegen die weitere Neuzulassung von Ferienwohnungen spricht allerdings das starke Anwachsen der Ferienwohnungen und Bettenzahlen insgesamt in Warnemünde mit den o.g. negativen städtebaulichen und wirtschaftlichen Effekten. Die Anzahl der Betten insgesamt hat damit ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine mögliche Erweiterung wird im Strukturkonzept nur noch im gewerblichen Qualitätssegment (v.a. Hotels) gesehen. Dabei steht das qualitativ hochwertige Urlaubsversprechen an erster Stelle, ausdrücklich vor einer quantitativen Ausweitung.

Daher liegen besondere städtebauliche Gründe in Warnemünde vor, den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen in den dafür geeigneten Gebieten auf Basis der derzeitigen rechtlichen Möglichkeiten abzusichern, jedoch möglichst keine neuen Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer mehr entstehen zu lassen. Dies erfolgt auf der Basis unterschiedlicher, städtebaulich begründeter, gebietsdifferenzierender Festsetzungen nach den gegenwärtigen rechtlichen Möglichkeiten.

Die vorliegende städtebauliche Planung führt dazu, dass ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft die definierten städtebaulichen Ziele „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen“ besser umgesetzt werden können. Städtebauliche Fehlentwicklungen, wie das Eindringen der Ferienwohnungsnutzungen in Viertel mit Geschosswohnungsbau, sind zu korrigieren.



### 3. BESTANDSBESCHREIBUNG, STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

In Warnemünde finden sich unterschiedliche Stadtquartiere, die sich aus der historischen Entwicklung erklären und sich deutlich in den Bauformen unterscheiden. Diese Stadtquartiere spiegeln sich auch sehr deutlich in den baulich ausgeübten Nutzungen wieder.

Ausgehend vom Fischerdorf entlang des Alten Stromes haben sich schichtenartig Stadterweiterungen mit der Entwicklung zum See- und Kurbad und zum Werft- und Hafenstandort in westliche Richtung angeschlossen.

Die Karten von *a's'd – Berlin* aus der Ortsbildanalyse Warnemünde in den Anlagen 4 und 5 zeigen die historische Stadtentwicklung Warnemündes innerhalb der Grenzen des B-Planes sowie die entsprechenden Haustypen und Nutzungen auf.

Das historische Fischerdorf besteht im Wesentlichen aus zwei giebelständigen Häuserreihen entlang des Alten Stroms (Am Strom, Alexandrinenstraße). Die Grundstücke sind oft weniger als 10 m schmal, dafür aber sehr tief. Die umgangssprachlich „Fischerhäuser“ genannten Gebäude sind Am Strom im Süden und in der Alexandrinenstraße sowie teilweise in anderen Straßenzügen eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und z.T. noch mit dem ursprünglichen Fachwerk ausgestattet oder verputzt. In nördliche Richtung dominieren zwei- bis dreigeschossige Gebäude. An das Haupthaus schließen sich im Hof die (ehemaligen) Nebengebäude an.



Ehem. Fischerhäuser Am Strom mit Geschäfts- oder Gastronomie-Nutzungen im EG



Ehem. Fischerhäuser Alexandrinenstraße

Die historische Flaniermeile am Alten Strom weist aufgrund Ihrer Einzigartigkeit einen besonders schützenswerten Charakter auf und gehört zu den touristisch attraktivsten Bereichen. Die ehemaligen „Einfamilienhäuser“ im Süden werden daher heute vielfach neben der Dauerwohnung mit einer Ferienwohnung oder, v.a. im nördlichen Teil, mit Geschäften und gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss genutzt (vgl. Anlagen 6 - 8). Allgemein lässt sich in Warnemünde, auch in den benachbarten Straßen, eine zum Strand hin ansteigende Bebauung feststellen. Dies hängt mit der Entwicklung des Fremdenverkehrs und der Unterbringung entsprechender Nutzungen zusammen.





Typische Vorbauten und Balkone in der Alexandrinenstraße



Höher werdende Bebauung im Kopfbereich Am Strom

Ein Teil der Gebäude weist jedoch bis heute nur Dauerwohnungen auf. Einige wenige Gebäude, vermehrt im nördlichen Kopfbereich, weisen nur oder überwiegend Ferienwohnungen auf.

Eingestreut finden sich touristisch Nutzungen wie Hotels, die Tourismusinformation, usw.

Sehr deutlich geht aus den Karten 7 und 8 in Anlage hervor, dass sich Einzelhandel bzw. Geschäftsgebäude auf den nördlichen Teil ab Kirchenstraße konzentrieren. Während sich im nördlichen Teil also gemischte, vorwiegend touristische und Wohnnutzungen finden, ist der südliche Teil durch eine nahezu ausschließliche Wohn- und Ferienwohnfunktion gekennzeichnet.

Die Stadterweiterungen des späten 19. Jahrhunderts umfassten die Bereiche nördlich des Kirchenplatzes mit geschlossener Straßenrandbebauung (Friedrich-Franz-Straße, Anastasia-Straße) sowie das Gebiet der Mühlenstraße (vgl. Anlage 4). Die Mühlenstraße und der Kirchenplatz haben sich als zentraler Geschäftsbereich in Warnemünde entwickelt. Die Gebäude beherbergen neben Wohnungen vorwiegend Geschäfte und nachgeordnet Ferienwohnungen (vgl. Anlagen 6 - 8). Es folgte der Bereich südlich des Kirchenplatzes (Poststraße, Fritz-Reuter-Straße), der ebenfalls Wohn- und Geschäftsnutzungen aufweist. In letztgenannten Bereichen dominieren zwei- bis dreigeschossige Gebäude.



Geschäftsnutzungen am Kirchenplatz



Geschäfte und Gastronomie in der Mühlenstraße





Friedrich-Franz-Straße



Bäderarchitektur in der Anastasiastraße

Die gründerzeitliche Villenbebauung am Kurpark wurde mit Einzelgebäuden in der typischen Bäderarchitektur errichtet. Hier fanden sich erste Pensionsgebäude des beginnenden Bädertourismus (Heinrich-Heine-Straße, Wachtlerstraße).

Nördlich davon wurde die Seepromenade mit großen Hotels und Pensionen, dem Kurhaus und dem Kurhausgarten bebaut.

Schließlich wurde das Pensionsviertel an der Kurhaus- und Schillerstraße mit mehrgeschossigen Gebäuden in der typischen Bäderarchitektur errichtet. Der Strandweg wurde mit Jugendstil-Villen bebaut.



Villenbebauung Schillerstraße



Villenbebauung Kurhausstraße



Seepromenade mit Aja-Resort und Hotel Neptun



Heinrich-Heine-Straße



An der Seestraße bzw. dem Strandweg wurden zu DDR-Zeiten als Wahrzeichen das Hotel Neptun und der „Teepott“ und nach der Wiedervereinigung das Wellnessbad Samoa und das Aja-Resort ergänzt.

Von den Nutzungen her dominiert in den vorgenannten Gebieten der Fremdenverkehr.

In dem Gesamtbereich ist eine sehr intensive Durchmischung mit Ferienwohnungen vorhanden, während an der Schillerstraße heute fast nur noch Wohnnutzungen existieren. Darüber hinaus gibt es Gebäude mit reinen Ferienwohn- oder Dauerwohnnutzungen, Pensionen und insbesondere im westlichen Teil des Strandweges Hotels.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsgeschäfte und v.a. gastronomische Betriebe in diesem zentralen Bereich zu finden (vgl. Anlagen 6 - 8).

Mit diesen oben genannten Quartieren grenzt sich relativ klar der historisch gewachsene und intensiv touristisch und durch Geschäftsnutzungen und Gastronomie geprägte Bereich Warnemündes von den späteren Wohnquartieren ab. Dies geht deutlich aus den Karten in den Anlagen 4 – 8 hervor.

Bereits um 1900 und verstärkt in den 1920er und -30er Jahren erfolgten im Zusammenhang mit dem Werft- und Hafenbetrieb groß angelegte Stadterweiterungen als Arbeitermietwohnungsbau (Dänische Straße, John-Brinckmann-Straße) und als Einzelhäuser an der Gartenstraße sowie Villen an der Parkstraße. Auch in der Gartenstraße wurden nach Westen hin vereinzelt Villen und in jüngster Zeit einige größere Einzelhäuser in Baulücken errichtet.



Wohnblockbebauung R.-Wagner-Straße/  
Gewettstraße



Wohnblockbebauung Kirchnerstraße



Dänische Straße



Villen Parkstraße





Einfamilienhäuser Gartenstraße



Einfamilienhäuser Wiesenweg

Bis 1945 wurden die Wohnviertel bis zur Richard-Wagner-Straße im Westen und zur Kirchenstraße im Süden mit mehrgeschossigen Wohnblocks bebaut. An der Beethoven-, Mozart- und Johann-S.-Bach-Straße entstanden zweigeschossige Klinkerbauten mit steilen Satteldächern.

Die Siedlungsbauten wurden bis in die 1960er Jahre westlich der Richard-Wagner-Straße und südöstlich der Rostocker Straße ergänzt. Diese Wohngebiete sind in der Anlage 4 als gelbe Flächen bzw. in der Karte 5 als grüne und dunkelrote Gebäude deutlich ablesbar. Der Bereich Gartenstraße/Parkstraße umfasst klar abgegrenzt die braun dargestellten Gebäude.

Spätere Ergänzungen des Wohnungsbaus innerhalb des Geltungsbereichs erfolgten in kleinteiliger Bauweise am Wiesenweg.

Schließlich umfasst das B-Plan-Gebiet das Technologiezentrum Warnemünde, welches ab den 1990er Jahren entstand, nördliche Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen sowie die Bildungseinrichtung am Ortsausgang nördlich der Parkstraße und das Leibniz-Institut für Ostseeforschung an der Seestraße. In diesen Gebieten befinden sich derzeit keine Ferienwohnungen.



#### 4. PLANUNGSINHALTE

Entsprechend der eingangs genannten Zielstellungen und der o.g. relativ klar strukturierten Quartiere in Warnemünde erfolgt die Festlegung hinsichtlich der Art des baulichen Nutzung und des Umganges mit Ferienwohnungen.

Grundsätzlich ist dabei die Feststellung zu machen, dass sich der historisch gewachsene und intensiv touristisch sowie durch Geschäftsnutzungen und Gastronomie geprägte Bereich Warnemündes deutlich von den späteren Wohnquartieren abhebt.

Dementsprechend werden die stark touristisch geprägten Bereiche als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgelegt. Dabei nimmt die Intensität der touristischen Nutzung vom SO 1 bis zum SO 4 ab.

Die Gebiete mit dominierender Wohnnutzung werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wobei verträgliche Ferienwohnungsnutzungen als Ausnahme in den historisch gewachsenen Quartieren zugelassen und in den späteren, durch Mietwohnungsbau geprägten Stadterweiterungen ausgeschlossen werden sollen.

Die Sonstigen Sondergebiete „Touristische Infrastruktur“ (SO 1) nach § 11 BauNVO dienen Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die SO 1 umfassen die herausragenden touristischen Einrichtungen wie den „Teepott“, den alten Leuchtturm und das Kurhaus mit dem Kurhausgarten.

Die Zulässigkeit von Läden/ Einzelhandelseinrichtungen, die hier nur eine Ausnahme sein können, richtet sich nach Pkt. 2.11 der textlichen Festsetzungen entsprechend der Ausführungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der bisherigen Genehmigungspraxis in Kap. 2.1. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros. Letztere gelten als nicht vereinbar mit der beabsichtigten hochwertigen Ausprägung des Ostseebades. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Dauer- oder Zweitwohnungen werden nicht zugelassen, um eine derartige Nutzungsänderung von vornherein auszuschließen.

Die Sonstigen Sondergebiete „Hotel“ (SO 2) nach § 11 BauNVO dienen ausschließlich der Fremdenbeherbergung in Hotels. Zulässig sind ausschließlich Hotels. Damit soll die Beherbergungsform des Vollhotels mit einem umfassenden Service für höhere touristische Ansprüche im Vergleich zu Pensionen oder Ferienwohnungen gesichert und erhalten werden. Hotels bilden eine wichtige Säule des Beherbergungsgewerbes und sind wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber. Sie spielen damit eine wichtige Rolle für den Tourismusstandort Warnemünde insgesamt.

Die Hotelnutzung ist zu erhalten, die Umwandlung in Ferienwohnungen, Appartementshäuser, Dauer- oder Zweitwohnungen oder andere Nutzungen ist unzulässig. Der Einbau von Küchenzeilen in Hotelzimmern oder Appartements ist unzulässig. Zwecks Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder von Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung. Mit diesen Festsetzungen soll eine Realteilung in Appartements mit unterschiedlichen Eigentümern und damit die Umwandlung in Zweit- oder Ferienwohnungen vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen, die sich z.T. in der Erdgeschosszone von Hotels befinden, richtet sich ebenfalls nach Pkt. 2.11 im Teil B-Text.



Pensionen, selbständige gastronomische Einrichtungen und Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit der Hotelnutzung zulässig. Betreiberwohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

Festgesetzt wurden die größeren Hotels an der Seestraße, der Heinrich-Heine-Straße, dem Strandweg und z.T. am Alten Strom, also „in erster Reihe“. Darüber hinaus existieren weitere kleinere Hotels unterschiedlicher Service-Abstufungen in Warnemünde, die jedoch auch in den SO 3 allgemein bzw. in den SO 4 ausnahmsweise zulässig sind und nicht den hohen Schutzgrad aufweisen wie o.g. Hotels.

Die Sonstigen Sondergebiete „Wohnen und Tourismus“ (SO 3) nach § 11 BauNVO dienen vorwiegend dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung sowie der Gastronomie, dem Einzelhandel sowie sonstigen touristischen und ergänzenden Einrichtungen. Hierbei handelt es sich um die stark durchmischten Gebiete am nördlichen Alten Strom, um die Erweiterungen um den Kirchenplatz und die Mühlenstraße bis rund um den Kurpark sowie um den östlichen Teil der Bebauung am Strandweg. Wie im Kap. 3 ausführlich beschrieben, umfassen diese Quartiere die stark touristisch und durch Geschäftsnutzungen geprägten Gebiete, die einen hohen, sehr unterschiedlichen Anteil an Ferienwohnungen und einen hohen Anteil an Dauerwohnungen aufweisen. Um das hier historisch gewachsene Nebeneinander der Ferienwohnungen und der Dauerwohnungen zu ermöglichen, ist aufgrund der eingangs genannten aktuellen Rechtsprechung in Mecklenburg-Vorpommern nicht die Ausweisung eines Wohngebietes möglich, sondern dieses Nebeneinander ist nur in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig.

Das Obergericht Lüneburg hat am 18.09.2014 (für den Fall eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, hier: Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung; 1 KN 123/12) geurteilt, dass „die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen (kann). § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen.“ Dasselbe OVG hat mit Urteil vom 15.01.2015 verkündet: (Auszug) „Ferienwohnungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. ...“ „Der Senat hat die Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen jüngst ausdrücklich bejaht. ... An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest.“

Diese bauplanungsrechtliche Lösung ist demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt dazu geeignet, die vorhandene Situation in diesen Bereichen wiederzugeben.

In den Sonstigen Sondergebieten für Wohnen und Tourismus sind zulässig:

- Dauerwohnungen
- Hotels, Pensionen, Appartementshäuser und Ferienwohnungen
- Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur
- Läden/Einzelhandelseinrichtungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 i.V.m. § 34 BauGB gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock in der zuletzt gültigen Fassung (vgl. Ausführungen dazu im Kap. 2.1)
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros, nicht störende Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, ausgeschlossen sind hiervon Spielhallen und Wettbüros.



Spielhallen und Wettbüros sind in Warnemünde nicht erwünscht, da sie dem gehobenen Ambiente des Ostseebades nicht angemessen sind.

Die Umnutzung von Dauerwohnungen zu Läden/Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Büros, nicht störenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe bzw. Vergnügungsstätten außerhalb des Erdgeschosses ist unzulässig. Auch damit werden die Wohnfunktionen in Warnemünde vor einer Umwandlung in andere Nutzungen geschützt und die genannten Nutzungen beschränken sich ortsüblich auf das Erdgeschoss.

Die Nutzungsänderung von Dauer- oder Zweitwohnungen zu Ferienwohnungen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB, s. Pkt. 2.10 (vgl. Ausführungen dazu im Kap. 2.1).

Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist unzulässig. Diese Regelung ist insbesondere auch zur Klarstellung gegenüber Zweitwohnungsbesitzern wichtig.

Das SO 3 stimmt im Wesentlichen mit der Verbreitung der Einzelhandelseinrichtungen in Warnemünde und dem zentralen Versorgungsbereich gemäß Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock überein (vgl. Anlage 7).

Zu unterscheiden sind vom SO 3 also Gebiete, die ebenfalls eine hohe Anzahl von Ferienwohnungen aufweisen, daneben aber keine so hohe touristische Frequenz und keine vergleichbar starke Nutzungsmischung aufweisen. Die SO 4 werden daher als Sondergebiete ausgewiesen, in denen vorwiegend Dauer- und Ferienwohnungen nebeneinander bestehen.

Die Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" (SO 4) dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung vorwiegend in Ferienwohnungen sowie ausnahmsweise nicht störenden gewerblichen und sozialen und sonstigen Einrichtungen. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/ Ferienwohnen" sind Wohnungen zum Dauerwohnen und Ferienwohnungen sowie Räume für freiberufliche Tätigkeiten (analog zu § 13 BauNVO) allgemein zulässig. Die SO 4 betreffen den südlichen Bereich am Alten Strom sowie die Villenbebauung südlich der Parkstraße (vgl. Bestandsbeschreibung in Kap. 3). Am westlichen Ende der Parkstraße nimmt die Durchmischung mit Ferienwohnungen stark ab (vgl. Anlage 6).

Die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen richtet sich ebenfalls nach Pkt. 2.11 der textlichen Festsetzungen und der o.g. Beschreibung.

Ausnahmsweise sind Hotels und Pensionen, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Betriebe befinden sich in der Regel eher in den SO 3. Weiterhin sind ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, wie z.B. der Kindergarten in der Parkstraße.

Die Umnutzung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Läden/Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe außerhalb des Erdgeschosses ist hier ebenfalls aus den genannten Gründen unzulässig. Die Nutzungsänderung von Dauer- oder Zweitwohnungen zu Ferienwohnungen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB, s. Pkt. 2.10. Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist gleichfalls unzulässig.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> aus o.g. Gründen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für



kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Zulässigkeit von Läden/Einzelhandelseinrichtungen richtet sich wiederum nach Pkt. 2.11 vom Teil B – Text. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Hotels sollen sich z.B. in den zentralen touristischen Bereichen ansiedeln und sind, wie die anderen ausgeschlossenen Betriebe, in den Wohngebieten aufgrund ihres Störpotentials nicht verträglich.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten - abgesehen von der Regelung nach 2.2 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist. Die Vermietung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen als Ferienwohnung ist ebenfalls unzulässig. Die Umnutzung von Dauer- bzw. Zweitwohnungen zu Schank- und Speisewirtschaften, Läden/Einzelhandelseinrichtungen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Räumen für freie Berufe außerhalb des Erdgeschosses ist unzulässig.

Für die genannten Festsetzungen gelten analog zu den SO 3 und 4 die bereits oben genannten Begründungen der Beschränkung der Ferienwohnungen und der Vermeidung der weiteren Verdrängung von Wohnraum.

Bestandssichernd wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO entsprechend der eingangs genannten Bestandserfassung festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 37, 39, 45, 105, 106, 107, 110, 123/1, 131, 135/9, 140, 144, 150/1, 152, 155, 156, und 1067/47 neben Dauerwohnungen jeweils eine Ferienwohnung sowie innerhalb der WA 1 und WA 2 auf den Flurstücken 8/1, 32, 113, 175, 192 und 203 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde neben Dauerwohnungen jeweils zwei Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird entsprechend den Ausführungen zum Bestand und der historischen Entwicklung in Kap. 3 geregelt, dass die vorhandenen Ferienwohnungen in den Quartieren mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung in der Gartenstraße, am Wiesenweg, im Villengebiet an der Schillerstraße und am westlichen Ende der Parkstraße weitgehend erhalten werden. Sie gelten als sog. Fremdkörper in den ansonsten durch Wohnen dominierten Gebiete. Fremdenverkehrsorte wie Warnemünde sind seit über 100 Jahren durch ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen geprägt. Sollten mehr als zwei (nicht genehmigte) Ferienwohnungen im Bestand in einem Gebäude vorhanden sein, ist mindestens eine Ferienwohnung in eine Dauerwohnung umzuwandeln, um das Ziel des „eigentümergeleiteten“ Ferienwohnens zu erreichen.

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass die vorhandenen Ferienwohnungen in den WA 1 und 2 untergeordnet in den Wohngebieten mit Villen- und Einfamilienhausgrundstücken gebietsverträglich sind. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude, da die Ferienwohnnutzung sich i.d.R. lediglich auf Teilflächen der Wohngebäude erstreckt. Der Wohngebietscharakter wird durch einige Ferienwohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bestand der vorhandenen Ferienwohnungen soll daher nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten gesichert werden.



Eine derartige Nutzung ist zulässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter des Wohnens sich nicht zu einer anderen, dominierenden Nutzung hin verändert. Ein „Kippen“ des Gebietscharakters hin zu einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO oder zu einem der o.g. Sondergebiete ist also ausgeschlossen, da neue Ferienwohnungen nicht zugelassen werden.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was in Warnemünde historisch bedingt und sehr verbreitet und typisch für ein Seebad ist, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten.

Aus Sicht der Stadt kommt eine gebietsverträgliche Ferienwohnnutzung in Wohngebieten nur in den Fällen in Betracht, in denen durch die soziale Kontrolle des Nutzers der Dauerwohnung das mögliche Störpotenzial einer Ferienwohnung für die Nachbarschaft erheblich verringert wird.

Anders verhält es sich in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3. Dabei handelt es sich um die im Kap. 3 beschriebenen Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts, die als Arbeitermietwohnungsbau bzw. Siedlungsbauten in Blockbauweise einen völlig anderen Gebietscharakter aufweisen. Hierbei handelt es sich durchweg um große Mehrfamilienwohnhäuser in relativ ruhigen Wohnvierteln mit großen Innenhofbereichen. Diese Gebiete sind durch eine Vielzahl von Wohnungen gekennzeichnet, die dicht zusammenliegen und durch Mietergemeinschaften in einem sozialen Wohnumfeld geprägt sind. In der Regel befinden sich die Wohnblocks im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften oder auch von Privateigentümern.

Diese Gebiete weisen keinerlei touristische Eignung oder eine gewachsene touristisch Vorprägung auf. Das Eindringen von Ferienwohnungen ist daher in den WA 3 als gebietsuntypisch zu klassifizieren. Einzelne Ferienwohnungen in Mietwohnungsbauten mit vielen Mietwohnungen unterliegen aufgrund der Eigentumsverhältnisse in der Regel keiner sozialen Kontrolle und können daher zu erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft durch die wechselnden Gäste und unangemessenes Verhalten von Urlaubern gegenüber Dauerbewohnern führen.

Die in die WA 3 in den vergangenen Jahren „eingedrungenen“ Ferienwohnungsnutzungen müssen daher als städtebauliche Fehlentwicklung betrachtet werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter den genannten Zielstellungen der Ortsentwicklung und den besonderen städtebaulichen Gründen der Sicherung von (preisgünstigem) Wohnraum wieder zu Dauerwohnungen umgewidmet werden müssen.

Daher erfolgen für diese Quartiere keine bestandsichernden Festsetzungen für Ferienwohnungen. Auch eine Ausweisung von Sondergebieten analog zu den SO 3 und 4 würde hier dem Gebietscharakter widersprechen, da die städtebauliche Ausprägung als Wohnquartier deutlich überwiegt und keine vergleichbare Quote von Ferien- und Dauerwohnungen gegeben ist. Die Rückumwandlung der vorhandenen, in weit überwiegender Zahl nicht genehmigten Ferienwohnungen in Dauerwohnungen soll für die Betreiber in vertraglicher Weise durch die Bauordnungsbehörde der Hanse-



stadt innerhalb der nächsten Jahre umgesetzt werden. Genehmigte Ferienwohnungen haben Bestandsschutz.

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Tankstellen, die ein zu großes Störpotential in den betreffenden Gebieten entfalten würden und Anlagen für sportliche Zwecke, die ebenfalls an anderen Orten Warnemündes vorgesehen bzw. vorhanden sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise ausgeschlossen. Auch dafür können nur zentrale touristische Bereiche in Frage kommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Vermietung von Ferienzimmern unzulässig ist. Damit sollen sich solche Nutzungen an diesen Standorten nicht etablieren können. Außerdem sind Läden/Einzelhandelseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften in den Gewerbegebieten unzulässig. Auch dafür sind aus o.g. Gründen andere Bereiche in Warnemünde geeignet.

Die Sonstigen Sondergebiete "Wissenschaft und Bildung" (SO 5) dienen Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung. Zulässig sind öffentliche und private Einrichtungen und Anlagen der Wissenschaft, Bildung und Forschung sowie damit zusammenhängende oder aus o.g. Einrichtungen hervorgegangene nicht störende Technologie- und Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen - mit Ausnahme von Betreiberwohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - sind auch hier aus o.g. Gründen unzulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gastronomische Einrichtungen zulässig.

Die weitere Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen soll mit der folgenden Festsetzung unterbunden werden:

Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Daher wird gemäß § 172 BauGB i.V.m. der „Erhaltungssatzung der Hansestadt Rostock für das Gebiet Warnemünde“ vom 28.10.1993 festgesetzt, dass zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den SO 3 und SO 4 dem Genehmigungsvorbehalt unterliegt.

Zusätzlich zur Erhaltungssatzung wird nun im vorliegenden Bebauungsplan aus den genannten, besonderen städtebaulichen Gründen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich abgestellt und demgemäß die weitere Nutzungsänderung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen in den SO 3 und SO 4 dem Genehmigungsvorbehalt unterstellt. Damit wird der Stadt ein Mittel in die Hand gegeben, diese Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der genannten negativen städtebaulichen Effekte zu untersagen und ein weiteres Anwachsen von Ferienwohnungen sowie eine weitere Verdrängung der Wohnbevölkerung aus diesen zentralen Bereichen zu vermeiden.

Für alle zulässigen Ferienwohnungen gilt: im Falle eines Ersatzneubaus darf die Anzahl und die Wohnfläche der bisherigen Ferienwohnungen nicht überschritten werden. Auch damit soll eine Zunahme von Ferienwohnungen vermieden werden.



Der mögliche Ausschluss von Zweitwohnungen, der in den Sonstigen Sondergebieten bauplanungsrechtlich möglich wäre, wurde stadintern diskutiert. Allerdings stellt der Bestand von 480 mit Zweitwohnsitz gemeldeten Einwohnern bei insgesamt 5684 Einwohnern 2014 (= 7,8 % der Bevölkerung) kein herausragendes Problem in Warnemünde dar. 2008 belief sich der Anteil auf 458 Zweitwohnsitze bei 6215 Einwohnern (= 6,9 % der Bevölkerung) (Zahlen von WIMES 2016). In diesem Segment ist also im Gegensatz zu den Ferienwohnungen nur ein leichter Anstieg erkennbar. Allerdings führen auch Zweitwohnsitze zu einer Verdrängung von Haupt- bzw. Dauerwohnungen. Die Entwicklung dieses Sektors soll daher weiter aufmerksam beobachtet und erforderlichenfalls sollen regelnde Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

## **5. SONSTIGES, HINWEISE**

Regelungen zur Erschließung, zu Verkehrsflächen, zur Grünordnung, zum Denkmalschutz usw. sind, wie eingangs erwähnt, im Rahmen des vorliegenden, einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB mit der konkreten Zielsetzung: „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“ nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Schutzgebiete oder artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht beeinflusst. Auch sonstige Belange wie z.B. Aussagen zum Immissionsschutz, zu Bodendenkmalen, Altlastenverdachtsflächen, Hochwasserschutz etc. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Einzelvorhaben abzu prüfen.

## **6. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

Den Schwerpunkt der Abwägung bildet die Festlegung und Abgrenzung der verschiedenen Wohngebiete und Sondergebietsflächen auf der Basis des vorhandenen baulichen Bestandes und der Nutzungen sowie der städtebaulichen Zielsetzung für die künftige Entwicklung in Warnemünde. Aus der Abgrenzung der Gebiete leitet sich die künftige Zulässigkeit von Ferienwohnungen ab. Während diese in einigen Wohngebieten in einem begrenzten Maß als gebietsverträglich eingestuft werden, sind sie in den Bereichen mit Wohnblockbebauung als städtebauliche Fehlentwicklung zu betrachten und müssen, auch angesichts des Bedarfs an günstigem Wohnraum, langfristig wieder in Dauerwohnungen umgewidmet werden.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 110,9 ha. Die Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

<b>Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 01.WA.183</b>	<b>Flächengröße ca. in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete WA 1	66440
WA 2	24723
Allgemeine Wohngebiete WA 3	236658
Gewerbegebiete GE	11767
Sonstige Sondergebiete Touristische Infrastruktur SO 1	19105
Sonstige Sondergebiete Hotel SO 2	19846
Sonstige Sondergebiete Wohnen und Tourismus SO 3	161840
Sonstige Sondergebiete Wohnen/ Ferienwohnen SO 4	68413
Sonstige Sondergebiete Wissenschaft und Bildung SO 5	108916
Gemeinbedarfsflächen	16082
Verkehrsflächen	249846
Grünflächen	125750
<b>Σ gesamt</b>	<b>1109386</b>

## 8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG, KOSTEN

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Privateigentum, in Gesellschaftseigentum und z.T. im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gehören ebenfalls der Hansestadt Rostock.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind nach der Rechtskraft im bauordnungsrechtlichen Verfahren durchzusetzen.

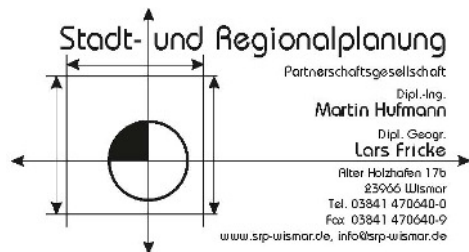
Die Planungskosten übernimmt die Hansestadt Rostock.



### Anlagen

- Anlage 1: Karte V des Strukturkonzeptes Warnemünde
- Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock
- Anlage 3: Geltungsbereich Erhaltungssatzung Warnemünde
- Anlage 4: Historische Siedlungsentwicklung Warnemündes
- Anlage 5: Haustypen/Nutzungen, historisch
- Anlage 6: Anteil Ferienwohnungen am Gesamtbestand
- Anlage 7: Standorte Einzelhandel
- Anlage 8: Karte Gebäudeart

Planverfasser:





## V. Wohnen

### Infrastruktureinrichtungen

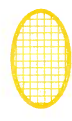
Entwicklungsziele - Maßnahmen



Gebiet Erhaltungssatzung  
nach § 172 BauGB



Innenstadtbereich



Stärkung als  
Nahversorgungsbereich



Entwicklungsgebiet Wohnen  
in Planung kurz- bis mittelfristig



Entwicklungsgebiet Wohnen  
Untersuchungsbereich Wohnen



Bereiche mit Schallschutz-  
Maßnahmen bei Neubau



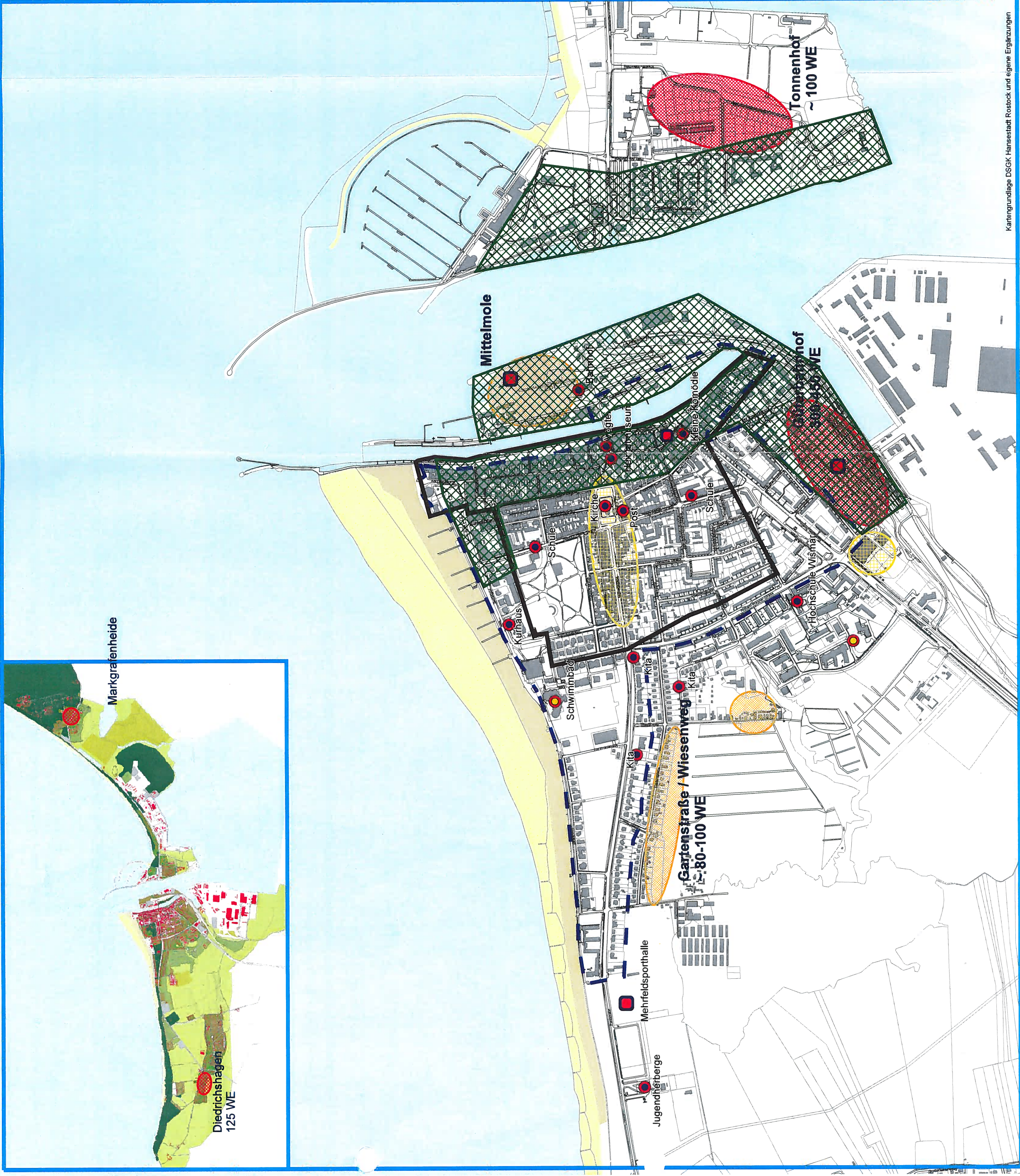
Sicherung von Wohnraum  
gegen Umwandlung in FeWo



Infrastruktureinrichtungen  
Bestand - Planung



Potentialflächen für  
Infrastruktur- und  
Freizeiteinrichtungen



Anlage 1







# Warnemünde Geltungsbereich Erhaltungssatzung



Anlage 3





- Bereich des historischen Ortskerns
- 2a,b Nördliche Stadterweiterung und Stadterweiterung Mühlenstr. des 19. Jh.
- 3 Südliche Stadterweiterung des ausgehenden 19. Jh.
- 4 Bereich der Pensionsgebäude am Kurpark; auch ehemalige Teile des Kurparks
- 5 Seepromenade mit Hotel- und Pensionsbauten; Kurhaus und Kurhausgarten
- 6 Pensionsviertel um die Schillerstraße
- 7 Bereich des Strandwegs
- 8 Villenkolonie Parkstraße
- 9 Einfamilienhausbereich in der Gartenstraße
- 10 Bereich der Siedlungsbauten des 20. Jahrhunderts
- 11 Bereich zwischen dem Alten Bahnhof und historischem Ortskern
- 12 Bereich der westlichen Mittelmoie
- 13 Bereichstypische Gebäude









**Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss  
Bebauungsplan**

0  
bis 15  
15 bis 25  
25 bis 35  
35 bis 50  
50 bis 75  
75 bis 99  
100  
Nichtwohng

\*Der Gesamtbestand ergibt sich aus der Zahl der Wohnungen (WE) und der Ferienwohnungen (Fewo) in Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden.

Zu beachten ist, dass in Einzelfällen die Angaben der Eigentümer auf Grundlage von Plausibilitätsprüfungen durch das Bauamt und Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft geändert wurden.

Bestand Ferienwohnungen gemäß Bestandsaufnahme Wimes 2010 und 2013 sowie Eigentümerbefragung 2015. Gemäß Plausibilitätsprüfung durch das Bauamt und das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wurden nach Inkrafttreten der Veränderungssperre im Februar 2013 in Nutzung genommenen Ferienwohnungen nicht berücksichtigt.

Der Plan stellt die Verteilung der Ferienwohnungen in Warmünde dar. Aus dem Plan lassen sich keine einzelhausbezogenen Informationen und keine Ansprüche hinsichtlich des Bestandsschutzes von als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen ableiten.

**Bearbeitungsstand: Mai 2016**

## Anlage 6







**Standorte Einzelhandel  
Anzahl der Ladengeschäfte**



## Grenzen zentraler Versorgungsbereiche

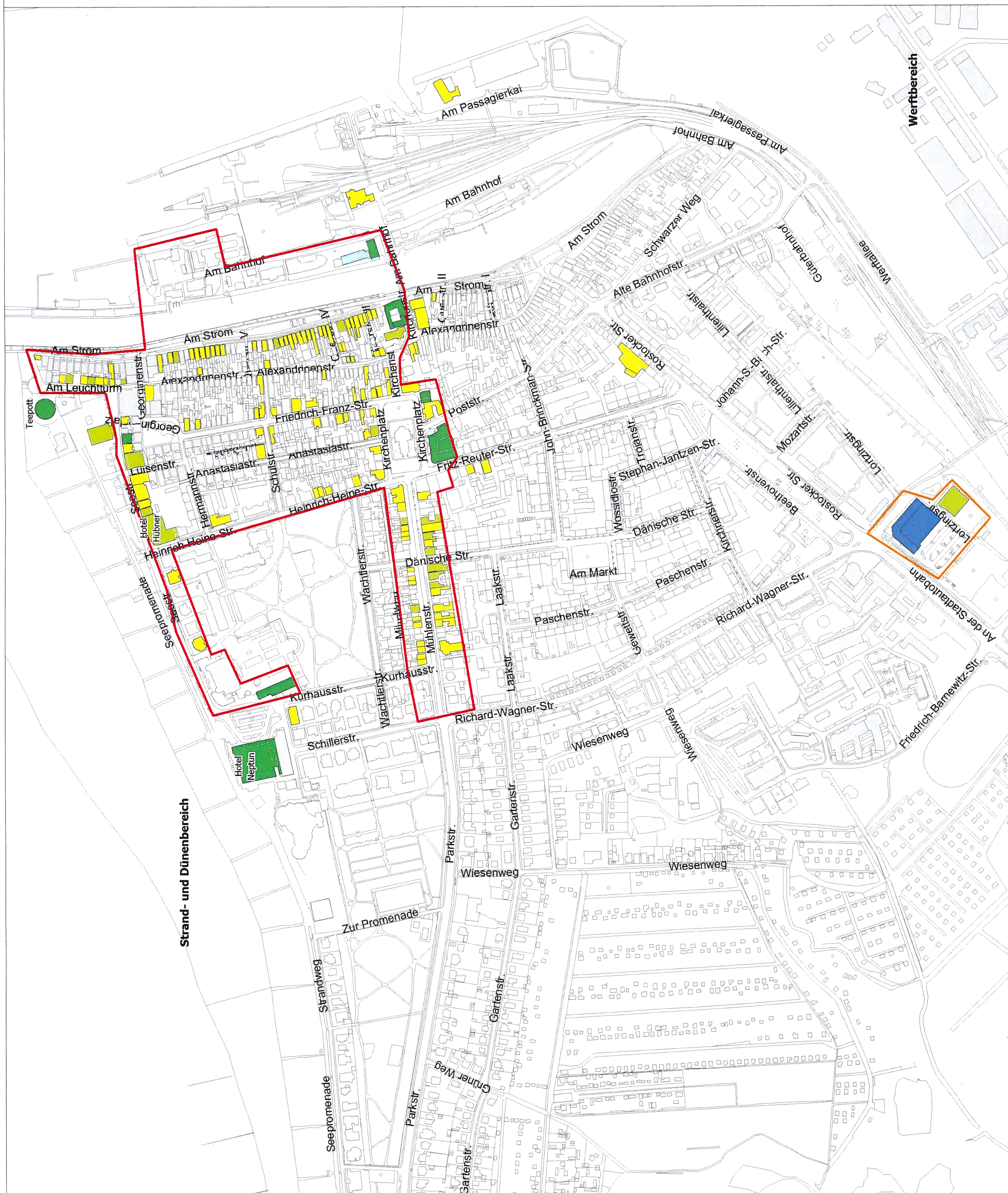
 A2-Zentrum Warnemünde  
 Nahversorgungszentrum Lortzingstr.

## Anlage 7

**Bearbeitungsstand: Mai 2016**



Stadt- und Regionalentwicklung







# HANSESTADT ROSTOCK

## Seebad Warnemünde

### LEGENDE

Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss  
Bebauungsplan

### Gebäudeart

- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Geschäftshaus/Gewerbe
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
- Verwaltung
- Hotel (einschließlich zugehöriger Betten-/Appartementshäuser)
- Pension
- Sonstiges

Anlage 8

Bearbeitungsstand: Mai 2016

Wimes  
Stadt- und Regionalentwicklung

